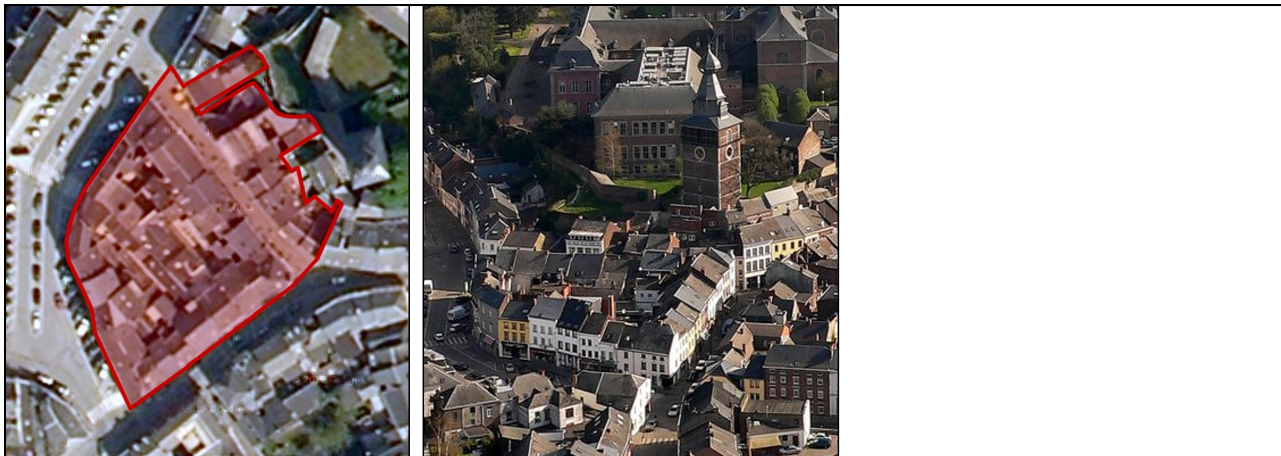


PROJET 1

RUE ET ÎLOT NOTRE-DAME



1.1. CONTEXTE

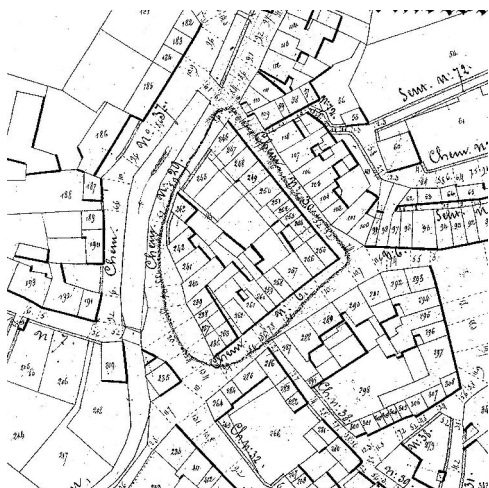
1.1.1. Localisation



Vue aérienne

Le périmètre d'actions comprend l'espace public de la rue Notre-Dame, le bâti de part et d'autre de cet axe ainsi que celui de l'îlot Notre-Dame limité par la place de l'Orneau à l'ouest et par la rue Léopold au sud.

1.1.2. Contexte historique



Extrait de l'Atlas
des communications vicinales, 1847



rue Léopold vers la fin du 19ème siècle

Le périmètre d'intervention du projet fait partie du bourg abbatial s'étant développé dès le 11ème siècle au pied du domaine de l'abbaye. Vers la moitié du 12ème siècle, l'édification d'une enceinte fortifiée dessine la structure du cœur de la ville de Gembloux telle qu'on la connaît encore actuellement. L'îlot Notre-Dame en marque la limite ouest, mais ne sera complètement bâti que vers la fin du 18ème siècle après avoir été plusieurs fois démoli et reconstruit suite à divers événements historiques (lieu de plusieurs batailles, grand incendie de 1678 ayant ravagé l'entièreté de la ville...).

Le tissu se stabilise cependant vers le début du 19ème siècle et ne sera que très peu modifié jusqu'à aujourd'hui.

Le tracé de la rue Notre-Dame n'a quant à lui pas été modifié depuis l'édification des remparts, desservant alors la porte de ville dite "du werdmoulin".

On relèvera encore quelques repères historiques ayant eu ou ayant encore une influence sur le périmètre étudié, tel le voûtement de l'Orneau en 1864, le réaménagement de la Grand rue et de la rue Léopold en 1994 et le classement du beffroi au patrimoine mondial UNESCO en 2005.

Un PCA - dit "Porte d'en Haut" – est actuellement en cours d'étude et inclut l'entièreté du périmètre de projet.

1.1.3. 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. Une partie de celui-ci est protégée par une ZICHE (Zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique).

Extrait du Plan de Secteur



PCA

Le périmètre du projet borde le sud du PCA dérogatoire n° 1.4 " Orneau " approuvé par Arrêté ministériel du 11 avril 2003. Le PCA " Porte d'en haut " concernant directement le périmètre de projet est en cours d'étude.

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

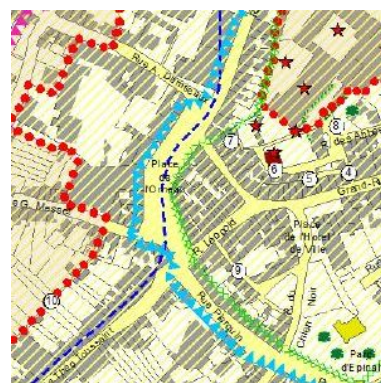
Au sein de la zone tampon du beffroi, inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco depuis 2005.

Dans le périmètre de Site archéologique protégé.

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

Aucun élément n'est repris à l'inventaire du Patrimoine ou n'est classé.

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



Arbres et haies remarquables

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

Statut des voiries et des cours d'eau

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

En ce qui concerne les cours d'eau, l'Orneau (n° 9023) est repris en première catégorie.

En bordure du périmètre, l'Orneau dans sa partie souterraine ne présente pas de risque d'inondation. 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.

Statut des propriétés

La rue Notre-Dame est du domaine public.

L'ensemble des propriétés de ce périmètre appartiennent au privé (particuliers ou sociétés). Aucune propriété publique n'y est recensée (sous réserve de vérification par la Ville).

La parcelle 219L (passage donnant sur la place de l'Orneau) est reprise comme chemin.

Références cadastrales

Rue Notre-Dame côté nord-est : 1ère Division, section D

- parcelles faisant l'objet dde l'action 2 : 313C, 313D, 314A
- parcelles non concernée par un projet : 307A, 308, 309, 310, 315B, 316K, 317E, 318E, 319B, 320B,

Îlot Notre-Dame : 1ère Division, section D

- parcelles faisant l'objet de l'action 1 : 220E, 220D, 220T, 220S
- parcelles faisant l'objet d'une intervention potentielle : 219X, 219Z, 219E2, 219C2, 219B2, 220A/2, 222, 221B, 220X, 220Y, 213V, 213T, 219L, 212A, 211
- parcelles non concernée par un projet : 207E, 207D, 207C, 210B, 210B/2, 215B, 216E, 217B, 218G, 218H, 219F2, 219Y

1.1.4. Contexte urbanistique

Le bâti

Le bâti repris dans le périmètre d'intervention est essentiellement issu du tissu mis en place au début du 19ème siècle, il se caractérise par sa très grande homogénéité, tant au niveau des gabarits moyens de R+2+T qu'au niveau des affectations où l'on retrouve de manière presque systématique des rez-de-chaussée à vocation commerciale et des étages dédiés au logement. Suivant cette typologie, une grande partie des rez commerciaux ont été modifiés afin de maximiser l'ouverture des baies et les surfaces de vitrines, créant une rupture avec le langage architectural d'origine conservé aux étages. L'état général du bâti est moyen, avec ponctuellement quelques bâtiments récemment rénovés ou en cours de rénovation, et inversement, certains édifices en plus mauvais état, voire insalubres (n°3 de la rue Notre-Dame). On relèvera un taux d'occupation des étages relativement faible au vu de l'affectation mixte du bâti, mais ce taux s'élève de manière plus problématique concernant les rez-de-chaussée, en particulier sur la rue Notre-Dame engendrant une dynamique négative de la fonction commerciale (inadaptation des surfaces commerciales actuelles). Cette dernière caractérise fortement le rapport qu'entretient ce bâti à l'espace public, marqué par une grande ouverture aux flux piétons et dans une moindre mesure automobile.



Développé du bâti de l'îlot Notre-Dame : rue Léopold

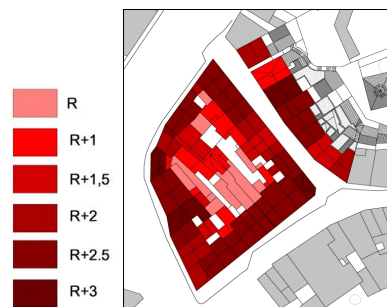


Développé du bâti de l'îlot Notre-Dame : rue Notre-Dame

En ce qui concerne les intérieurs d'îlots, l'homogénéité que l'on retrouve depuis l'espace public disparaît entièrement pour laisser place à un aménagement nettement plus chaotique, notamment dans l'îlot Notre-Dame - entièrement minéralisé et presque complètement bâti sans cohérence – suivant le tracé du parcellaire peu structuré. Il en va de même pour l'"intérieur d'îlot" compris entre la rue Notre-Dame et le Tertre Galhoz, bien que de moindre surface mais caractérisé par une importante différence de niveau. Cette situation est fortement préjudiciable au développement de logements de qualité (apports de lumière naturelle et dégagements visuels limités).



Vues de l'intérieur de l'îlot Notre-Dame.



Gabarits de l'îlot

Bien que le projet vise sur le long terme le réaménagement complet de l'îlot Notre-Dame et plus particulièrement les parcelles situées sur la rue Notre-Dame et la rue Léopold, une série d'actions prioritaires a pu être établie en fonction des critères d'impact et de faisabilité des opérations au sein du périmètre. Le bâti concerné par les deux premières actions peut-être décrit comme suit :

Bâti de l'action 1 : Côté rue Notre-Dame, il s'agit des trois maisons de faible largeur dont une est déclarée insalubre (n°3), les deux autres (n°5 et 7), de plus faible gabarit, en meilleur état, possèdent une valeur d'ensemble en termes de langage architectural. Les rez commerciaux de ces dernières sont caractérisés par leur très faible surface peu adaptée aux usages et nécessités actuels. Seul le n°3 possède un dégagement visuel en intérieur d'îlot, les deux autres immeubles ayant chacun leur façade arrière aveugle. Côté rue Léopold (n°16), le projet intègre un des seuls édifices de l'îlot à ne pas avoir de rez commercial. Actuellement occupé par des kots, il est en moyen état et possède une parcelle s'étendant en profondeur en intérieur d'îlot.



Rue Notre-Dame n° 3, 5 et 7



Rue Léopold n° 16

Bâti de l'action 2 : Il s'agit des n°14, 16 et 18 de la rue Notre-Dame, trois parcelles donnant en arrière sur le Tertre Galhoz et toutes trois entièrement bâties. On retrouve une différence de gabarit marquée entre le n°14 (R+2+T) et les n°16 et 18 (R+1+T). Leur état est médiocre, s'expliquant par l'inoccupation des rez commerciaux (particulièrement déstructuré pour le n°14) de chacun des édifices et l'inoccupation des étages des n° 16 et 18, ceux du n°14 étant occupés par des kots. On soulignera encore le peu de communication que ce bâti entretient avec le Tertre Galhoz.



Rue Notre-Dame n° 18, 16 et 14



Montée du Tertre Galhoz

Les espaces publics et aménagements paysagers

La rue Notre-Dame possède actuellement un statut de piétonnier, se concrétisant par un aménagement de plain-pied, avec un pavement en klinkers de façade à façade réalisé lors du réaménagement de la Grand rue et de la rue Léopold en 1994 et le placement de bornes rétractables à ses extrémités (accessibilité contrôlée pour les véhicules de livraisons et de secours).



Rue Notre-Dame depuis la rue Léopold et depuis la place de l'Orneau

L'éclairage de la rue consiste en lanternes posées en console en façade à faible hauteur, tandis qu'en termes de mobilier urbain, les seuls éléments présents sur l'espace public sont les poubelles régulièrement réparties le long de la rue. On ne relève par contre aucun élément végétal.

De manière plus générale, la qualité de l'espace public de la rue Notre-Dame ne présente pas de déficience majeure. La problématique majeure la concernant tient bien plus à la faiblesse de la dynamique commerciale y prenant place, faiblesse liée à la typologie des surfaces de commerces disponibles, à l'état du bâti qui en trace son profil et à la déficience qualitative de l'aménagement de la place de l'Orneau (parking urbain) réduisant d'autant l'attractivité de la rue Notre-Dame.

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

Les évolutions notables par rapport à la phase inventaire concernent la sélection par la Région Wallonne de Gembloux comme "Commune Pilote Wallonie Cyclable" et la mise en place du projet de restauration des venelles du centre (Tertre Galhoz, ruelle Thirion et Grands Escaliers) en collaboration avec le BEP. Le n°12 de la rue Notre-Dame a été entièrement rénové.

1.3. JUSTIFICATION ACTUELLE DU PROJET

1.3.1. Justification du projet

Unanimement reconnu comme étant un projet de première priorité lors des différentes CRQ et groupes de travail, la justification des interventions proposées sur la rue Notre-Dame et l'îlot du même nom est à trouver dans les constats suivants :

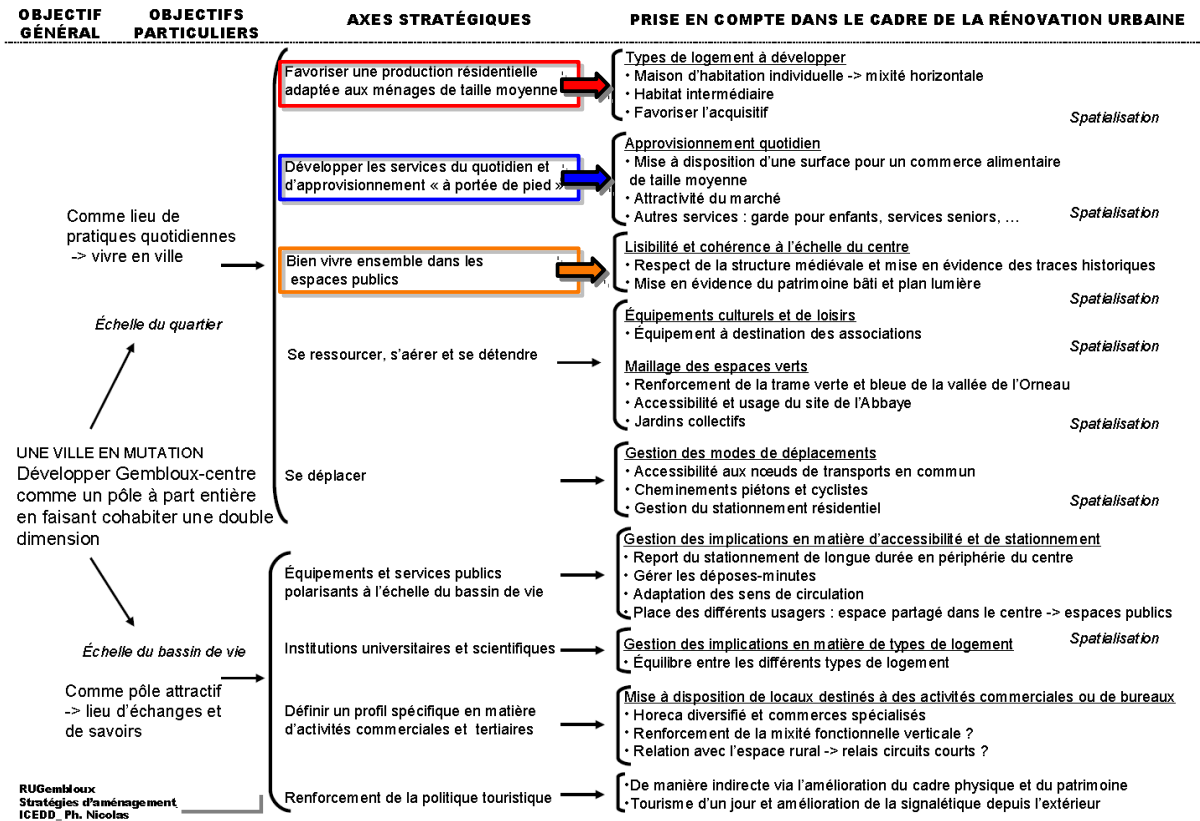
- Le ralentissement de l'activité commerciale dans le centre historique de Gembloux se marque de manière prononcée dans le bas de la ville et plus particulièrement sur la rue Notre-Dame. Ce fait s'explique entre autre par :
 - le fait que la typologie de certains rez commerciaux ne correspond plus aux nécessités du commerce actuel ;
 - le peu d'attractivité suscité par un aménagement des espaces publics en manque de convivialité : l'aboutissement de la rue Notre-Dame sur un parking public (place de l'Orneau) en est un exemple clair ;
 - la spécialisation des commerces visant essentiellement le public étudiant et les personnes isolées (snacks, photocopies, salons lavoir..) au détriment de commerces de première nécessité (boucherie, boulangerie, épicerie..).
- 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
- Le déficit global en termes d'image du bas du centre-ville.
- Le manque de cohérence des espaces publics au sein du centre historique.
- Mais aussi que *"l'îlot Notre-Dame est stratégique et que sa restructuration permettrait un effet vitrine valorisant pour tout le quartier tout en rendant ses fonctions urbaines à la Place de l'Orneau"*¹.
- Et que bien qu' *"il soit constaté que les étages au-dessus des commerces ne sont pas vraiment abandonnés, une attention particulière pourrait être portée à la création d'accès séparés commerce/logement afin de faciliter ces accès et d'améliorer la convivialité"*².

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

¹ CRQ 4 du 27 juin 2011

² CRQ 2 du 17 février 2011

1.3.2. Rappel des enjeux et stratégies d'aménagement rencontrés



1.4. OBJECTIFS DU PROJET

L'objectif principal de ce projet est de participer au processus de requalification du bas de la ville de Gembloux aussi bien en termes d'image que d'activité, d'occupation et de spatialisation. Pour ce faire, il vise :

- Le développement de logements de qualité. Celui-ci se devra 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...). Il permettra de plus :
 - une requalification du bâti – parfois en très mauvais état - des rues Notre-Dame et Léopold ;
 - une réoccupation durable du centre-ville et de l'îlot en particulier, notamment de par l'adaptation des typologies à développer au public-cible susceptible de s'y installer ;
 - de diversifier les 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 ;
 - la décongestion progressive de l'intérieur d'îlot afin de maximiser les apports en lumière naturelle et les dégagements visuels et de favoriser la dimension de convivialité entre habitants. Cette décongestion impliquera également la remise

en usage des servitudes liant la place de l'Orneau à l'intérieur d'îlot ;

- La réorganisation des surfaces commerciales afin de les adapter aux nécessités actuelles en termes d'occupation et de flexibilité. Cette restructuration visera également à la redynamisation de l'activité commerciale actuellement en déclin dans le bas de la ville et particulièrement au niveau de la rue Notre-Dame.
- Le réaménagement de l'espace public de la rue Notre-Dame de manière coordonnée avec le travail effectué sur l'ensemble des espaces publics du centre de Gembloux dans un souci de cohérence et de lisibilité (matériaux, mobilier urbain, éclairage, végétaux...). Cette action à la fois locale et combinée participera au développement de l'identité du centre historique de Gembloux comme pôle urbain à part entière.

L'ensemble de ces actions se renforçant mutuellement vise également la mise en place d'une mixité effective et durable au sein du cœur historique de Gembloux afin d'y développer la dimension de convivialité et de "ville à habiter", de diversifier les usages urbains qui y prennent place aptes à pérenniser les opérations qui y sont menées.

Outre le souci de cohérence des actions à mener au sein de la RU, on relèvera l'importance particulière de lier cette opération au projet de réaménagement de la place de l'Orneau (fiche-projet 2).

On veillera enfin à ce que les opérations menées sur le bâti puisse être lue comme une opération groupée et non comme la somme d'interventions ponctuelles et non concertées.

1.5. DESCRIPTION DU PROGRAMME À METTRE EN ŒUVRE

1.5.1. Descriptif du programme

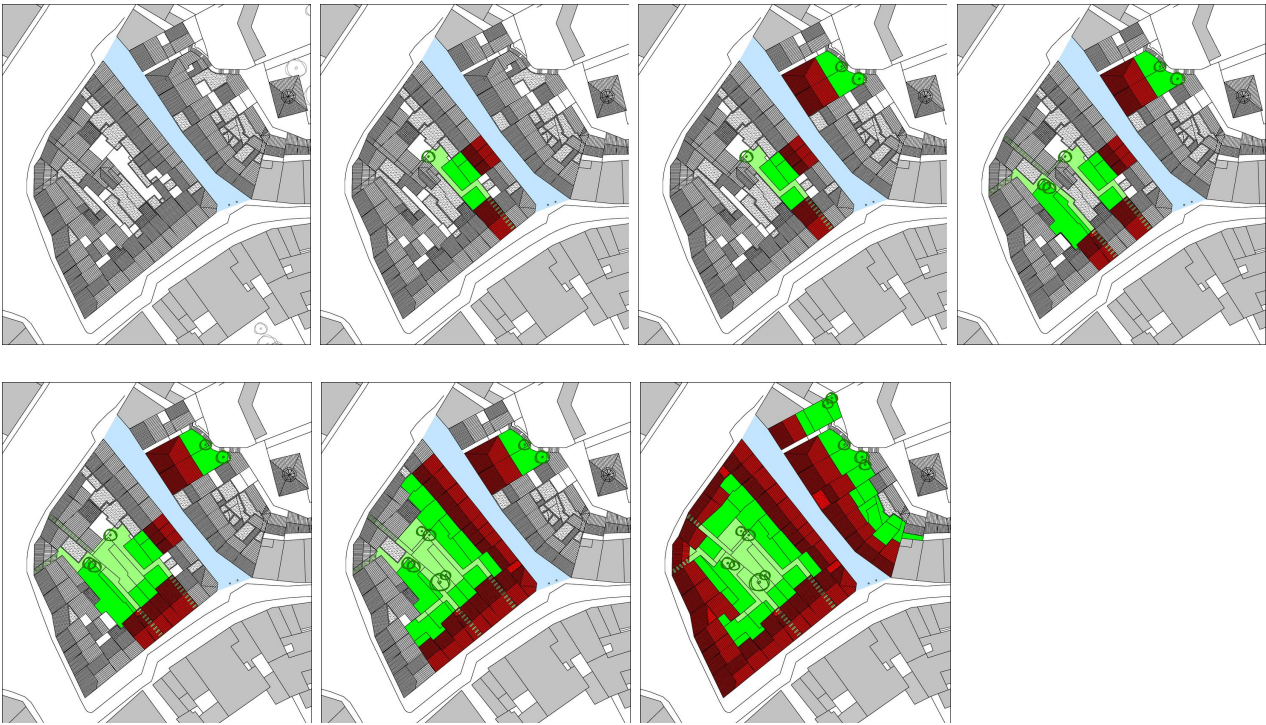
Travail sur l'espace public

La rue Notre-Dame conservant son statut de piétonnier, son réaménagement se programme de la manière suivante :

- Renouvellement de son revêtement de sol, en accord avec les futurs aménagements de la place de l'Orneau.
- 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.

Travail sur le bâti

Outre la restructuration du bâti situé entre la rue Notre-Dame et le Tertre Galhoz, l'objectif à terme du projet vise également le réaménagement de l'ensemble de l'îlot Notre-Dame et la réouverture des servitudes (privées) menant de la place de l'Orneau à l'intérieur d'îlot. Cette dernière partie étant plus complexe, elle se fera de manière progressive. Dans ce cadre, un phasage a pu être établi en fonction des critères d'impact et de faisabilité.



Phasage de l'opération visant à restructurer le bâti de l'îlot et de la rue Notre-Dame. La dernière proposition intègre l'entièreté du bâti du périmètre de projet en illustrant le dégagement complet des intérieurs d'îlots.

Les deux premières opérations proposées sur le bâti pour l'ensemble du projet se développent comme suit :

Action 1

L'ensemble du bâti concerné par cette action sera conservé, mais sera profondément restructuré afin de permettre le développement de logements adaptés au public-cible et aux modes d'habiter actuels et de surfaces commerciales plus flexibles en adéquation aux nécessités présentes.

Restructuration des n°3, 5 et 7 de la rue Notre-Dame :

- Démolition de l'ensemble des annexes. Les façades arrières du bâti seront recomposées en fonction des nécessités du programme et viseront à maximiser les apports en lumière naturelle et les dégagements visuels.
- Création d'une surface commerciale de 90 m² occupant l'ensemble des rez-de-chaussée.
- Sur l'ensemble des étages des trois immeubles, création de deux logements en duplex de 85 m² incluant la rehausse de corniches des n°5 et 7. Chacun de ces duplex disposera d'une terrasse en intérieur d'îlot par lesquelles se feront les accès aux logements.

Restructuration du n° 16 de la rue Léopold :

- Démolition de l'ensemble des annexes.
- Aménagement d'un passage traversant créant un accès commun à l'intérieur de l'îlot et distribuant l'ensemble des logements développés au sein de cette action.
- Aménagement d'un local vélos-poussettes ainsi que d'un local de tri accessible depuis le passage repris ci-dessus.

- Création de deux duplex d'approximativement 90 et 125 m².

Aménagement de l'intérieur d'îlot commun au bâti décrit ci-dessus :

- Création de jardins privatifs pour les deux logements situés rue Notre-Dame (50 m²) et pour le duplex occupant le rez et le 1er étage du n°16 de la rue Léopold (30 m²).
- Création d'un jardin commun en fond de parcelle du n°16 de la rue Léopold, accompagné des cheminements y menant (65 m²).
- Création d'un local vélos-poussettes ainsi que d'un local de tri sous les terrasses des logements de la rue Notre-Dame.

Action 2

L'ensemble du bâti (n°14, 16 et 18 de la rue Notre-Dame), à l'instar de l'action 1, sera également conservé dans son ensemble et profondément restructuré afin de permettre la création de logements et de surfaces commerciales reprenant les mêmes critères que pour l'action 1. Au vu des différences de niveau existantes entre le Tertre Galhoz et la rue Notre-Dame, la description du programme se fera par étages.

Rez-de-chaussée

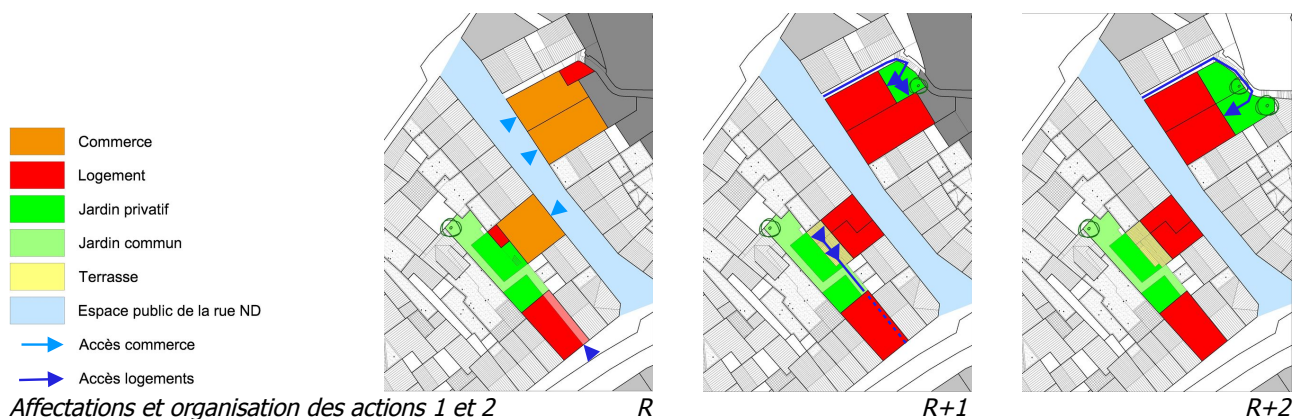
- Création de deux surfaces commerciales :
 - La première unifie les rez-de-chaussée des n° 16 et 18 de la rue Notre-Dame pour une surface de 95 m².
 - La seconde restructure l'actuel rez commercial du n° 14 pour atteindre une surface approximative de 90 m².
- Création d'un local vélo-poussettes et de tri lié aux logements se développant aux étages. Il sera accessible depuis le Tertre Galhoz avant le début des escaliers (niv. +1,00m).

Premier étage

- Démolitions de l'ensemble des annexes du bâti concerné. Les façades arrières des corps de bâti principaux seront recomposées en fonction du programme et viseront à maximiser les apports en lumière naturelle et les dégagements visuels.
- Création d'un duplex d'une surface de 160 m² restructurant l'ensemble des étages des n° 16 et 18 de la rue.
- Création d'un duplex d'une surface de 110 m² occupant le 1er étage et la moitié du second étage du n° 14.
- Création d'une cour arborée accessible depuis le Tertre Galhoz (niv. +3,50m) et distribuant les deux logements décrits ci-dessus. Abaissement du mur séparant cette cour du Tertre Galhoz afin de maximiser les apports en lumière naturelle et les dégagements visuels.

Deuxième étage

- Création d'un second duplex d'une surface approximative de 105 m², occupant l'autre moitié du second étage du n°14 de la rue Notre-Dame et ses combles actuellement habités.
- Création d'une cour arborée accessible depuis le Tertre Galhoz (niv. +6,00m) et distribuant le duplex décrit ci-dessus. Abaissement du mur séparant cette cour du Tertre Galhoz afin de maximiser les apports en lumière naturelle et les dégagements visuels.



1.5.2. Planning

Comme vu précédemment, l'ampleur et la complexité de la partie du projet visant le réaménagement de l'îlot Notre-Dame nécessite un phasage des interventions sur le bâti. Les actions proposées ont été établies en suivant les critères d'impact et de faisabilité en rapport avec les objectifs de l'opération de rénovation urbaine. Elles doivent cependant être considérées comme des propositions de phasage pouvant être modifiées en fonction des opportunités d'acquisition et des aléas propres à toute dynamique urbaine.

Le calendrier définitif des différentes phases du projet sera donc précisé dès la détermination effective des parcelles à restructurer et en connaissance de l'engagement de cofinancement communal.

Concernant le calendrier estimatif de ce projet dans le cadre général de la rénovation urbaine, voir le tableau au chapitre "Calendrier et plan financier" du document "Schéma directeur".

1.5.3. Sources de subsides

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

1.6. ANNEXES

- Extrait du Schéma
- Estimation