

Lettre d'info



Espace Environnement
Maison de l'urbanisme du Hainaut



Sommaire

Editorial

Le dossier du moment “Le recentrage de l’urbanisation dans les centralités urbaines”

Focus sur les formations destinées aux nouvelles CCATM

EDITORIAL

L’optimisation spatiale [1], maître mot du schéma de développement du territoire wallon (SDT) entré en vigueur en 2024 et des futurs schémas de développement communaux (SDC), passe par une occupation du territoire moins “gourmande”.

Une des impositions du SDT est de recentrer l’urbanisation future des communes dans des centralités.

L’objectif est de stopper l’étalement urbain [2] et de réduire au maximum la consommation de terres non encore artificialisées, pour l’urbanisation.

Dans leur SDC, les communes rurales et urbaines devront donc se positionner sur la délimitation de leurs centralités et y envisager des mesures d’urbanisation limitant l’artificialisation du sol [3].

La réutilisation de bâtiments et de sols déjà artificialisés et abandonnés, à la suite de la cessation d’activités devenues obsolètes, est une des pistes à explorer.

La Wallonie regorge de pareils cas, de taille et de nature très différentes.

Dans ce dossier, nous partageons les visites réalisées avec des membres de CCATM, à Tubize et Nivelles, en centralité urbaine de pôle et à Pont-à-Celles, en centralité urbaine.

LE DOSSIER DU MOMENT

LE RECENTRAGE DE L’URBANISATION DANS LES CENTRALITÉS URBAINES

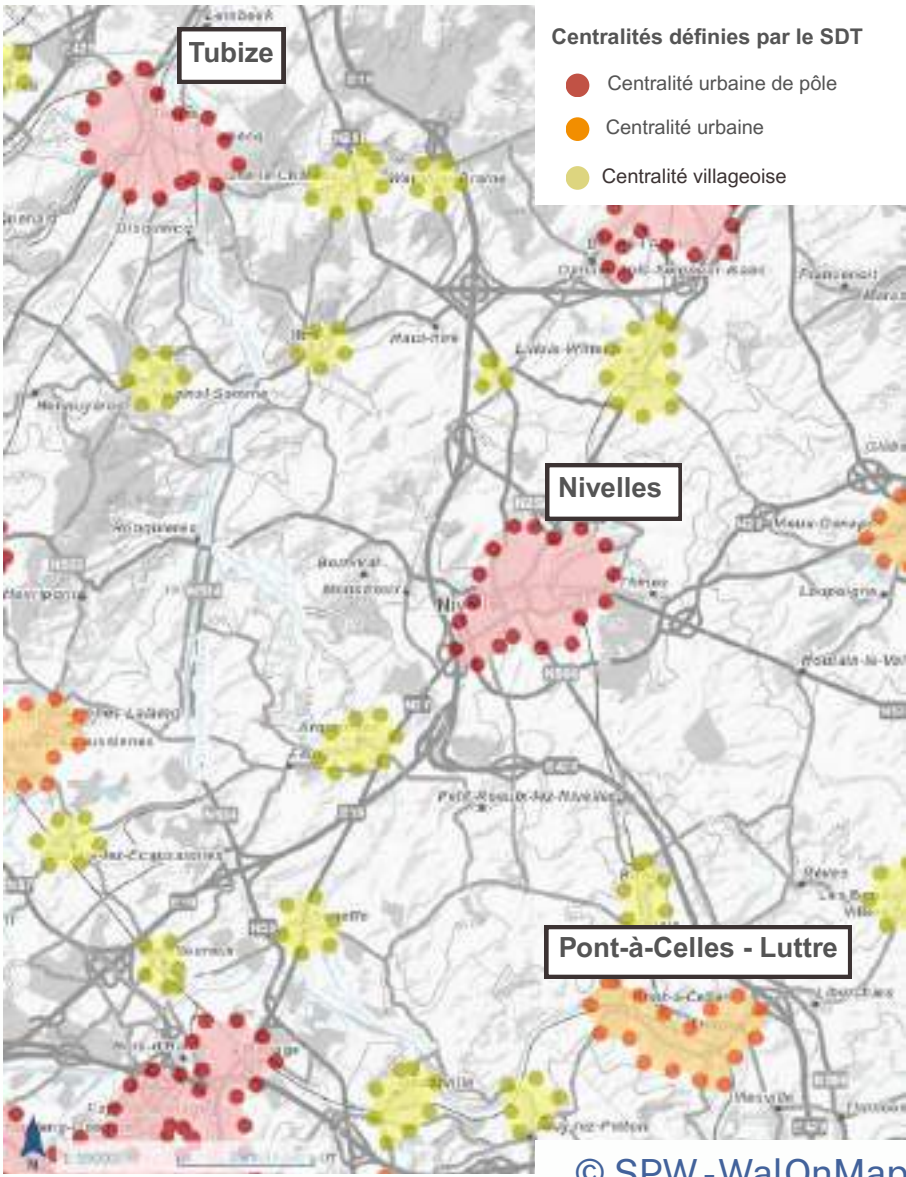
A Tubize, à proximité de la Grand’place, un site de petite taille, anciennement occupé par un magasin et des hangars. Démolis, ils ont fait place à 18 logements publics et à un rez-de-chausée commercial.

A Nivelles, à la limite des boulevards qui ceignent la ville, la réaffectation de la Brasserie Duvieusart et la construction de nouveaux bâtiments abritant au total 59 appartements de standing, des bureaux et des services.

A Pont-à-Celles, le long de la gare de Luttre, la réhabilitation de deux sites industriels d’importance. Toujours en cours, cette réhabilitation doit permettre le renouveau global du quartier et une liaison entre les centres de Luttre et de Pont-à-Celles.

Ces 3 projets très différents ont un point commun : le temps long, très long entre les idées et leur concrétisation.

L’efficacité de l’optimisation spatiale passera aussi par une optimisation des procédures.



La plus value de la journée revient aussi aux exposés de nos intervenants : Pol Rochefort et Bernard Willem, Société du Roman Païs, Bruno Clerbaux, ACP Group, Philippe Pieters, échevin de l’urbanisme et Yves Delforge, président sortant de la CCATM de Pont-à-Celles.

Merci à eux !

[1] SDT : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/sdt-web-pages.pdf>

[2] L’étalement urbain est un processus d’expansion urbaine induit par une artificialisation diffuse de terres caractérisée par un éloignement aux centralités, une faible compacité et une faible intensité des activités humaines - SDT page 245

[3] L’artificialisation est le processus par lequel des terres agricoles, forestières ou naturelles sont urbanisées. L’artificialisation est déterminée à partir des parcelles et des espaces non cadastrés qui font l’objet d’une construction ou du placement d’une ou plusieurs installations fixes en vertu d’un permis d’urbanisme ou d’urbanisation en ce qu’il vaut permis d’urbanisme pour les actes et travaux relatifs à la voirie - SDT page 238

Tubize - Restructuration d'un îlot en centre-ville



Orthophotos (1994). © SPW - WalOnMap



Orthophotos (2023). © SPW - WalOnMap

Le site est implanté dans l'hypercentre, entre la Grand'Place et la gare, le long de la voie ferrée. Occupé par un magasin de meubles et des hangars industriels laissés à l'abandon, il a fait l'objet d'une opération de requalification menée entre 2004 et 2012.

À l'origine, le projet visait la création de logements publics pouvant alors bénéficier de subsides liés aux programmes d'action en matière de logement (2004-2006). Il constituait aussi une opportunité d'assainir un chancre urbain et de désenclaver l'îlot, tout en diminuant l'effet de coupure induit par la présence du chemin de fer.

L'opération a été rendue possible par la collaboration entre la SLSP Les Habitations sociales du Roman Païs, maître d'ouvrage du projet et la Ville, propriétaire du foncier.

La restructuration de l'îlot s'est déroulée en deux phases, comprenant :

- la démolition de bâtiments commerciaux et industriels ;
- la construction de trois immeubles de logements ;
- la réaffectation d'un bâtiment ancien ;
- l'aménagement d'espaces publics comprenant une ruelle piétonne et une placette, assurant l'accès des véhicules de secours et la liaison entre la rue commerçante et le passage sous-voie.



Aménagée dans le prolongement de la Grand'Place, la ruelle du Betchard relie la rue commerçante (Plateau de la gare) et la rue de la Déportation. Photo ©EE



Les logements sont accessibles depuis la ruelle, par des escaliers extérieurs. Photo ©EE

Ces interventions ont permis la création de 18 logements publics, d'un rez-de-chaussée commercial et de nouveaux espaces publics. Aménagés dans la continuité de la Grand'Place, ces derniers ont, par la suite, été rétrocédés à la Ville, tandis que le rez commercial a été vendu.

Le projet a privilégié la densification résidentielle plutôt que la création de parkings ou d'espaces verts.

Cinq places de parking ont toutefois été aménagées et un parc urbain est situé à proximité.

En bref - Îlot Betchard

- Maître d'ouvrage : SLSP Les Habitations sociales du Roman Païs
- Projet mené entre 2004 et 2012
- Composantes :
 - 18 logements publics
 - 1 rez commercial
 - Nouveaux espaces publics connectés à la Grand'Place
 - 5 places de parking



Le passage sous-voie qui jouxte le site permet de rejoindre la gare, alors qu'il n'y a pas d'accès direct aux quais. Photo ©EE

En savoir plus...

- CPDT, 2020. R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain. Annexe 3b : Analyse de 12 cas d'études wallons.
- CPDT, 2022. Journée de visite à Tubize. Adaptabilité du territoire et de ses acteurs. Roadbook.
- Outils stratégiques et opérationnels de Tubize - <https://www.tubize.be/ma-ville/vos-services-administratifs/services-administratifs/urbanisme/loi-reglements>

Nivelles - Revalorisation du site de la Brasserie Duvieusart



Bâtiment rénové de l'ancienne brasserie. Photo © EE

Implanté dans l'un des anciens faubourgs du centre historique et à proximité du boulevard ceinturant la ville, le site de l'ancienne brasserie Duvieusart a fait l'objet d'un long processus de réaffectation (1989-2019).

En activité jusque dans les années 1950, le site a ensuite été abandonné. La reconnaissance de ce chancre urbain comme site à réaménager (SAR) a permis de planifier la revitalisation de l'îlot « Fief du Rognon » (ZACC au plan de secteur). La requalification de la friche industrielle constituait la première phase de ce réaménagement.

Le projet a été porté par un promoteur privé (accompagné d'un auteur de projet) qui entreprit l'acquisition progressive des différentes parcelles dès 1989. En 2006, l'intégration du site dans un périmètre de revitalisation urbaine (REVI) a ouvert la voie à un partenariat public-privé.



Périmètre REVI et situation au plan de secteur : zone d'aménagement communal concerté et zone d'habitat. © SPW - WalOnMap



Auteur de projet : bureau Clerbaux-Pinon. Source : CPDT, 2020

Après trois demandes de permis, le chantier a démarré en 2017 et le site réaménagé a été inauguré en 2019.

Le programme comprend :

- 59 appartements de standing ;
- une crèche, réalisée comme charge d'urbanisme et cédée à la Ville ;
- des commerces et bureaux (l'espace polyvalent initialement prévu est aujourd'hui occupé par les bureaux de la société Cohezio) ;
- des parkings souterrains privés ;
- un parking public en surface et une voirie intérieure, financés par la REVI et rétrocédés à la Ville.

Différents types d'intervention ont été réalisés : conservation, démolition et nouvelles constructions. L'ancienne brasserie rénovée, à front de rue, a constitué l'élément structurant du projet. Un bâtiment adoptant un même langage architectural a été érigé de l'autre côté de la nouvelle voirie intérieure, de manière à créer un effet de porte marquant l'entrée de l'îlot.



Annexes de l'ancienne brasserie, en ruine. Source : communication de Freddy Jacquemin.

Le tracé de cette voirie a, quant à lui, été projeté de manière à s'aligner sur l'entrée de la maison du notaire, autre repère historique du quartier. Enfin, les annexes en ruine et deux maisons voisines ont été démolies pour permettre la construction de deux immeubles de 4 et 5 étages.



Voirie intérieure de l'îlot. Photo © EE

En bref - Ancienne brasserie Duvieusart

- Auteur de projet : bureau d'études Clerbaux-Pinon
- Promoteur : Sotraba
- Projet mené entre 1989 et 2019
- Site SAR et périmètre REVI
- Conservation d'un bâtiment historique
- Composantes :
 - 59 appartements de standing
 - Bureaux, commerces et services
 - Nouveaux espaces publics

La réaffectation a ainsi permis de densifier l'îlot tout en assurant l'intégration du site dans le bâti environnant (gabarits et morphologie).

Le projet a dû tenir compte de plusieurs contraintes: dépollution des terres, coûts élevés de rénovation, complexité du remembrement foncier (1989-2014), lourdeur des procédures REVI et SAR, divergences sur les charges d'urbanisme et contestations locales concernant la densité des logements.



Orthophotos (2001-2003). © SPW - WalOnMap



Orthophotos (2023). © SPW - WalOnMap

Le projet de densification de l'îlot « Fief du Rognon » était cadré par le SOL Le Wichet (abrogé en 2024). Il prévoyait en plus, la construction de logements en bordures est et nord-est de l'îlot (réalisée en 2005) et celle d'un lotissement (67 maisons unifamiliales et 4 immeubles de 76 logements collectifs) à l'arrière du site de l'ancienne brasserie (zone toujours en friche actuellement).



Extrait du SOL - Le Wichet (1998). Source : CPDT, 2020

En savoir plus...

- CPDT, 2020. R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain. Annexe 3b : Analyse de 12 cas d'études wallons.
- Maison de l'urbanisme du Brabant wallon, 2021. Mini Midi : Quel avenir pour Nivelles ? - <https://www.youtube.com/watch?v=BwphmN2idvQ>
- <https://www.espacevie.be/ressource/nivelles-un-avenir-bien-identifie/>

Pont-à-Celles – Assainissement de friches industrielles en quartier de gare



Orthophotos (1971) © SPW - WalOnMap



Plan de secteur : zone non affectée et zone d'activité économique mixte. Implantation des SAR Arsenal SNCB (2002) et APAC (2017). © SPW - WalOnMap

À proximité de la gare de Luttre, plusieurs friches industrielles sont en cours de reconversion. Celle-ci participe au renouvellement urbain du quartier, représentant un potentiel de développement important, tant pour des activités économiques, commerciales et sociales que de l'habitat.

Le site de l'Arsenal (ancien atelier ferroviaire) a été partiellement réaffecté par la Commune de Pont-à-Celles.

Ce projet, contraint par la forte pollution des sols, a malgré tout permis la création de logements, de commerces et de services (centre de formation et un espace culturel et associatif).

Ces opérations ont ouvert la voie à la réaffectation du site de l'APAC (atelier textile pont-à-cellois) situé à proximité.

Désaffecté depuis 2014, ce dernier a été reconnu comme site à réaménager de droit (SAR) en 2017.

En bref - Les Terrasses de Cossu'Veille

- Promoteur : Zest Red
- Projet en cours (2017 -)
- Site SAR
- Reconversion d'une friche industrielle (APAC)
- Composantes :
 - 145 logements (appartements et maisons unifamiliales)
 - 1 surface commerciale
 - Parkings



Auteur de projet : atelier d'architecture et urbanisme ABR

Acquis par un promoteur privé (Zest Red), il fait l'objet d'un réaménagement (Terrasses de Cossu'Veille) devant aboutir à la création :

- de 145 logements (principalement des appartements, complétés par des maisons unifamiliales) ;
- d'une surface commerciale de 190 m² ;
- de stationnements associés.

Cette opération de requalification vise une densité moyenne à élevée (objectif de 40 logements/ha).

Les premiers immeubles et maisons sont aujourd'hui réalisés, tandis que la deuxième phase, comprenant 59 appartements de standing, est en cours. Une troisième phase est encore à l'étude.

La mise en œuvre de ce projet a dû tenir compte de contraintes importantes : dépollution des sols, confinement des terres polluées, acceptabilité sociale (stationnement, vis-à-vis et ampleur de certains immeubles).

Reste toujours la question de la mobilité douce, encore limitée par l'absence de liaisons continues (cheminements piétons et cyclistes) entre ce site, l'Arsenal, la gare et les centres de Luttre et de Pont-à-Celles.

L'aménagement de la zone de confinement des terres polluées situées entre les deux sites pourra, à terme, jouer le rôle d'articulation entre eux. La Commune de Pont-à-Celles souhaite également les connecter au tissu urbain déjà existant, afin de renforcer la cohérence et l'attractivité du quartier.

Une densification progressive articulant logements, services et mobilité douce. Les Terrasses de Cossu'Veille (1) et le site de l'Arsenal (2) constituent deux projets distincts, à l'identité architecturale propre. L'aménagement d'un axe de liaison douce entre ces sites, traversant l'actuelle zone de confinement des terres polluées, est en réflexion.



En savoir plus...

- <https://www.abr-architects.be/fr/projets/>
- [Schéma de structure communal de Pont-à-Celles](#)
- <http://2017.forum-immobilier.be/sites/default/files/edition2015/focusprojets-communedepontacelles.pdf>

Visites inspirantes de la MUH

Chaque année, la Maison de l'urbanisme du Hainaut organise une journée de visites inspirantes, en lien avec l'actualité de l'aménagement du territoire en Wallonie. À travers des projets de tailles et de typologies différentes, les visites permettent d'observer et d'échanger sur le terrain autour des enjeux et des options concrètes mises en œuvre aux quatre coins de la Wallonie, au regard des politiques territoriales.

Envie de participer à nos prochaines visites et activités ?
Contactez-nous (info@muhainaut.be) !



FOCUS SUR...

LES FORMATIONS POUR LES NOUVELLES CCATM

Comme chaque année, la Maison de l’urbanisme du Hainaut propose aux membres des CCATM de la province des séances de formation.

Les renouvellements des CCATM sont en cours. Le moment de proposer des formations concrètes sur :

- Le rôle et les missions des CCATM incluant quelques “bonnes pratiques” issues de nos rencontres et discussions avec les CATUs, les présidents et les membres de CCATM.
- La présentation de certains outils de l’aménagement du territoire, à déterminer en fonction de vos spécificités locales.
- Les enjeux de la politique régionale en matière d’aménagement du territoire et leurs effets au niveau communal.

Intéressé.e, n’hésitez pas à nous contacter.



**Maison de l’urbanisme
du Hainaut**

Espace Environnement
rue de Montigny 29
6000 Charleroi
Tel. : 071/300.300

E-Mail : info@muhainaut.be
<https://www.muhainaut.be/>

