

ROADBOOK

JOURNÉE DE VISITES INSPIRANTES

20/09/25

Optimisation spatiale
Recentrage de l'urbanisation



Présentation de la journée

La Maison de l'urbanisme du Hainaut organise chaque année une journée de visites inspirantes à destination des membres des CCATM, des CATU et des élus locaux.

Le fil rouge de l'édition 2025 est le recentrage de l'urbanisation (logements et activités connexes) dans les centralités définies par le SDT.

À travers trois projets de typologies et d'échelles différentes, vous découvrirez comment des friches urbaines ont été requalifiées pour accueillir de nouveaux logements et participer à la revitalisation des quartiers.

Ces visites, guidées par des intervenants locaux, sont l'occasion de croiser les regards et d'alimenter la réflexion sur des enjeux communs à toutes nos communes : densification raisonnée, qualité architecturale, mobilité, mixité fonctionnelle et valorisation du patrimoine.

Au programme

9h **Départ de la gare de Charleroi Central**

10h **Site 1 : Tubize - Centre-ville**

Visite d'un îlot implanté entre la Grand'Place et la gare SNCF où un ensemble de logements publics a été créé en lien avec une nouvelle voirie piétonne connectant la rue commerçante et le passage sous-voie.

Nos guides : **Pol Rochefort** et **Bernard Willem** – Directeur gérant et Directeur technique de la SLSP, La Société Coopérative des Habitations Sociales du Roman Païs.

11h30 **Site 2 : Nivelles - Faubourg de Charleroi**

Visite du site réaménagé de l'ancienne brasserie Duvieusart, en bordure du centre historique, mêlant valorisation du patrimoine, logements de standing, bureaux et crèche.

Notre guide : **Bruno Clerbaux** – Architecte urbaniste, Partenaire associé chez Clerbaux-Pinon – ACP Group et Président d'honneur de la Chambre des Urbanistes de Belgique.

12h45 **Pause de midi**

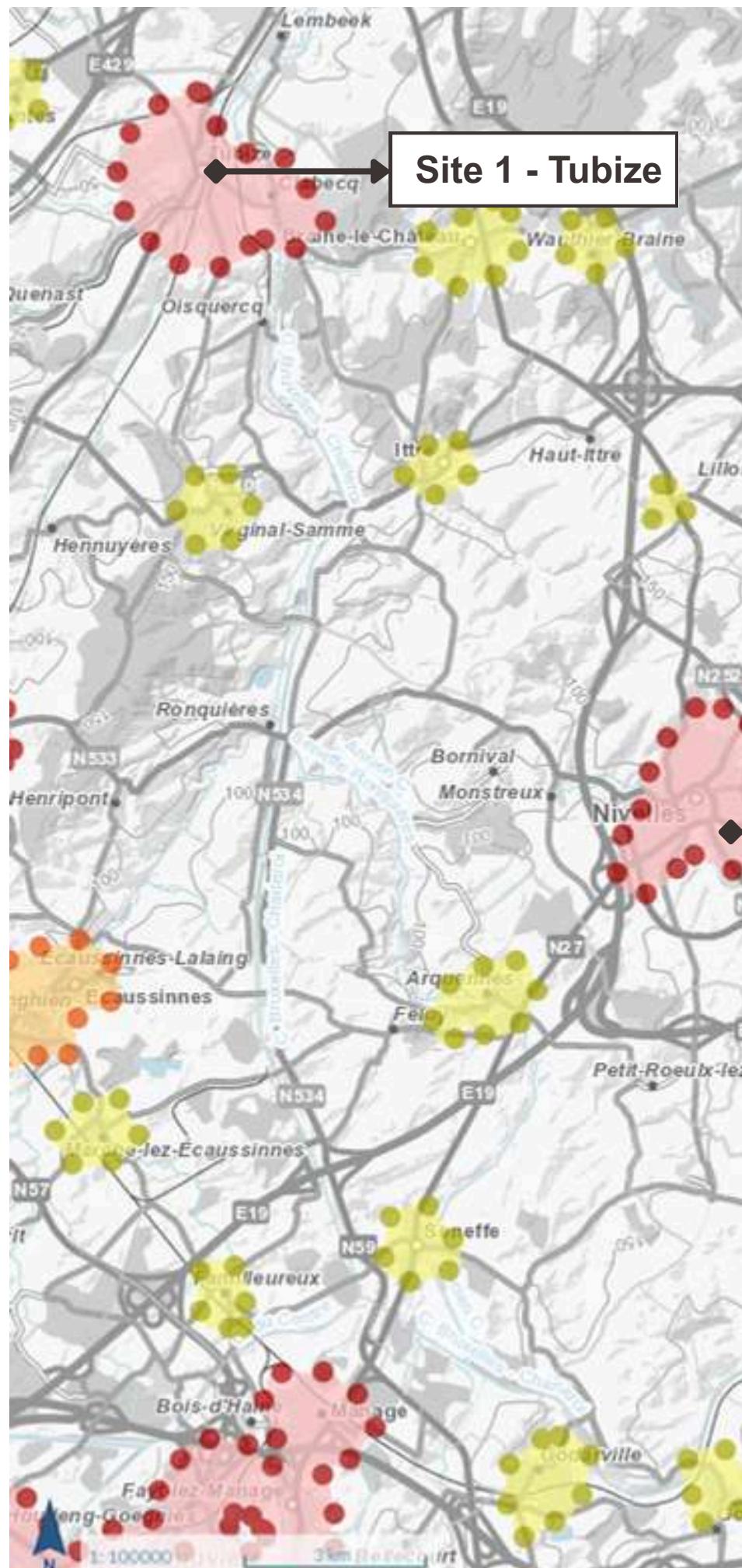
Repas à l'Atelier du Petit Chemin (Nivelles) : <http://lepetitchemin.be/>

14h45 **Site 3 : Pont-à-Celles - Gare de Luttre**

Découverte de deux projets de réhabilitation de friches industrielles, dans le quartier de la gare de Luttre : 400 logements prévus dont plus de la moitié déjà réalisée.

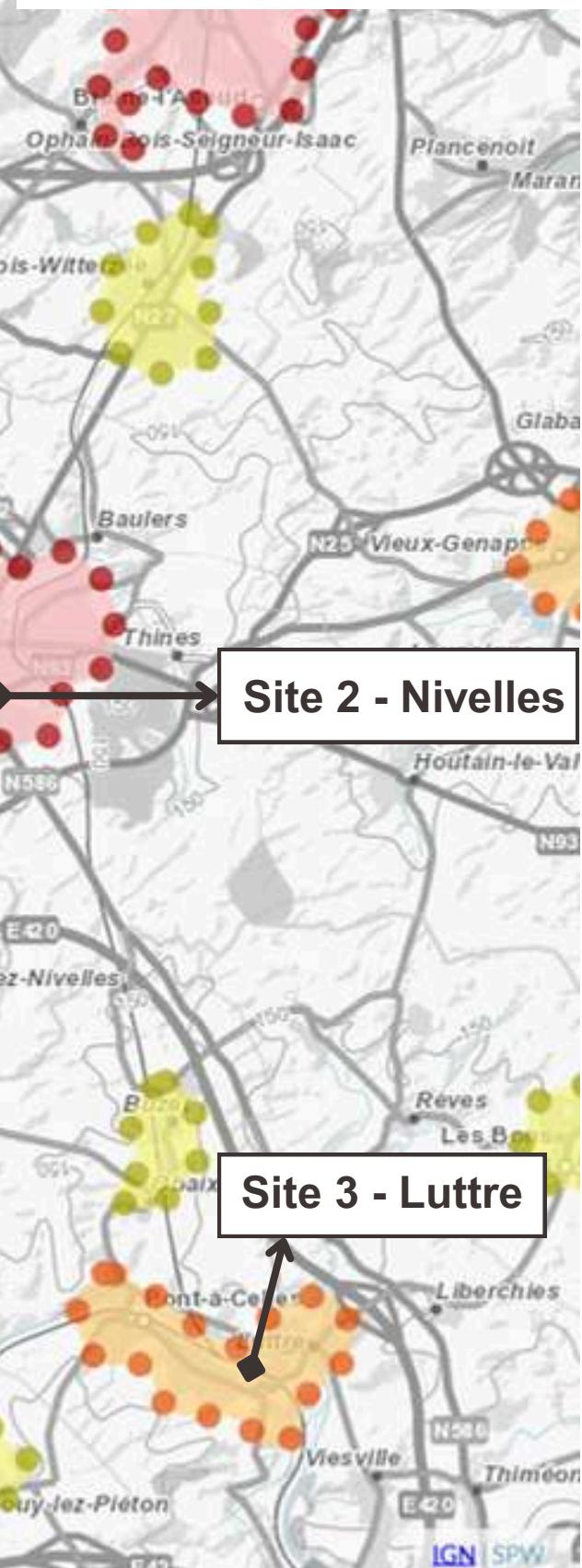
Nos guides : **Philippe Pieters** – Échevin Urbanisme, AT, Plan Arsenal, Tourisme & Directeur Expert de la SWL ; **Yves Delforge** – Président sortant de la CCATM de Pont-à-Celles.

16h30 **Retour à la gare de Charleroi Central**



Centralités définies par le SDT

- Centralité urbaine de pôle (Red dots)
- Centralité urbaine (Orange dots)
- Centralité villageoise (Yellow dots)



Tubize - Restructuration d'un îlot en centre-ville

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.

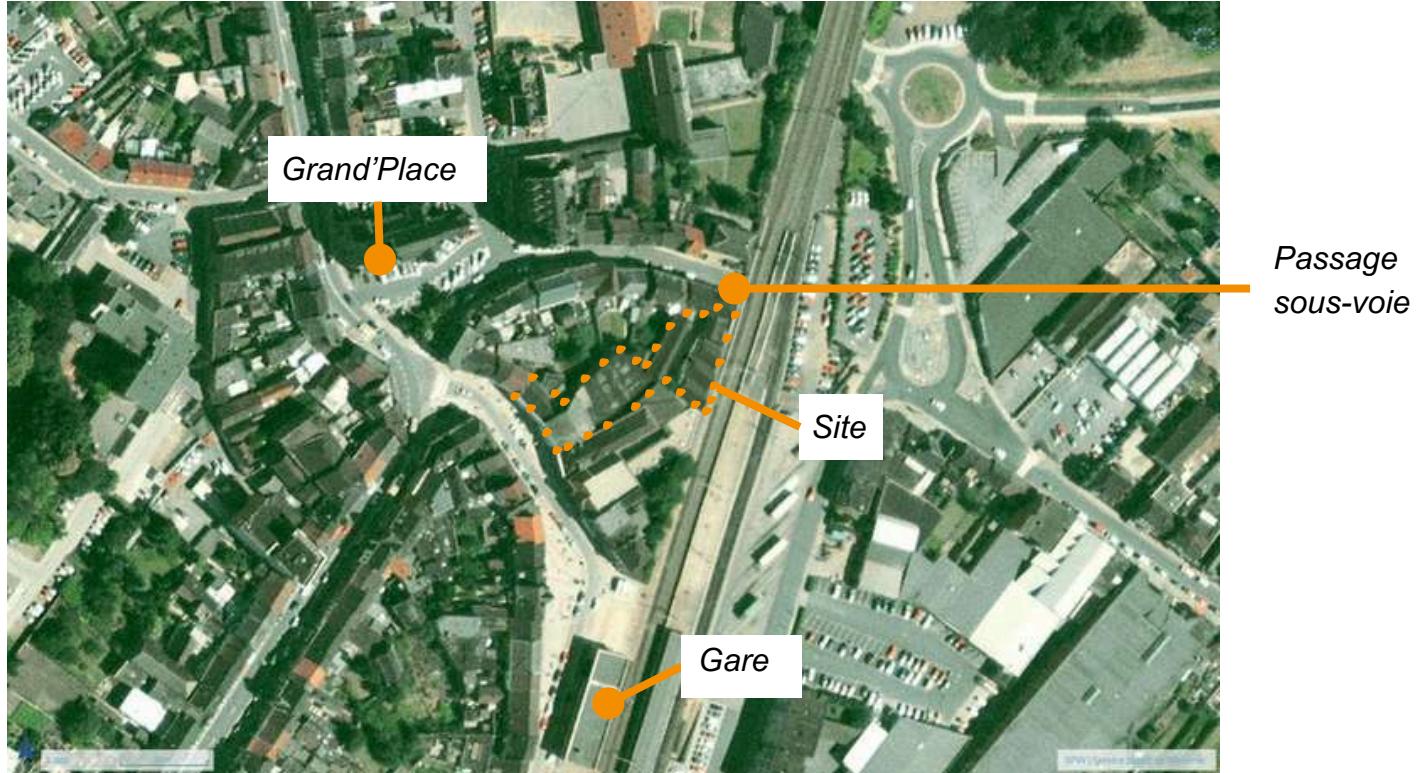
À l'origine, le projet visait la création de logements publics pouvant alors bénéficier de subsides liés aux programmes d'action en matière de logement (2004-2006). Il constituait aussi une opportunité d'assainir un chancre urbain et de désenclaver l'îlot, tout en diminuant l'effet de coupure induit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

Localisation de l'îlot. Orthophotos (1994)

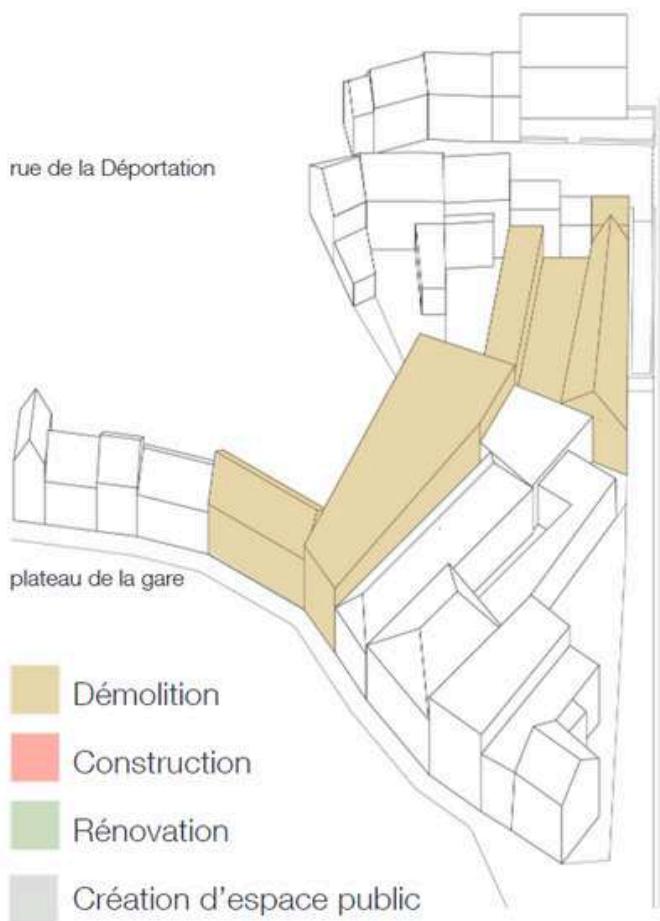


Ces interventions ont permis la création de 18 logements publics, d'un rez-de-chaussée commercial et de nouveaux espaces publics. Aménagés dans la continuité de la Grand'Place, ces derniers ont, par la suite, été rétrocédés à la Ville, tandis que le rez commercial a été vendu.

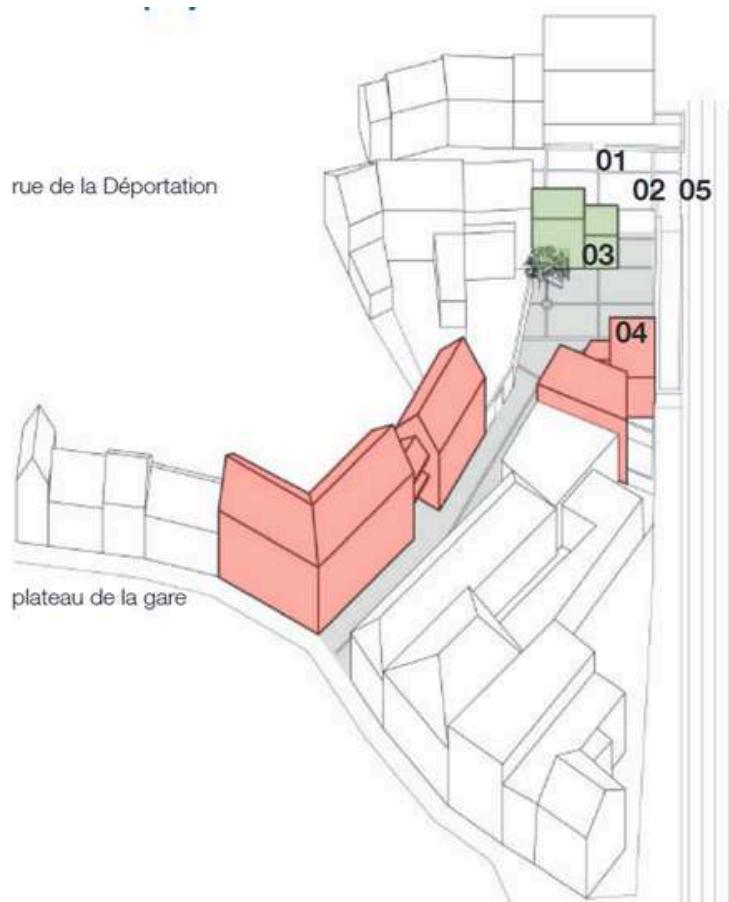
Le projet a privilégié la densification résidentielle plutôt que la création de parkings ou d'espaces verts.

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

Situation initiale



Situation projetée



Source : CPDT, 2020.

Nivelles - Revalorisation du site de la Brasserie Duvieusart

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.

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.



Bâtiment de l'ancienne brasserie, situé à front de rue, avant rénovation. Source : communication de Freddy Jacquemin

Après un long processus, 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 des bureaux, dont ceux 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.

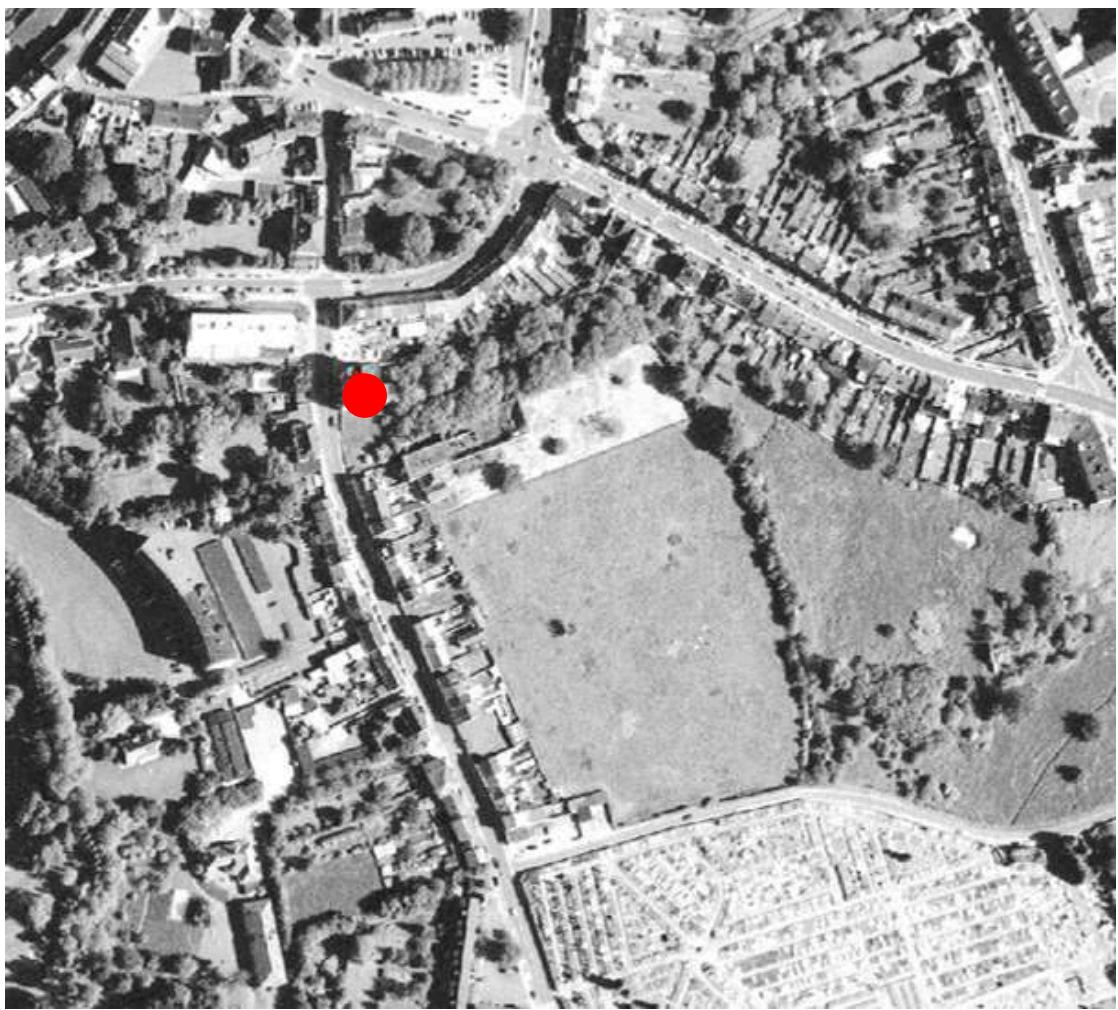
Le tracé de cette voirie a, quant à lui, été projeté de manière à s'aligner sur l'entrée de la maison du notaire, autre repère historique du quartier. Enfin, les annexes en ruine et deux maisons voisines ont été démolies pour permettre la construction de deux immeubles de 4 et 5 étages.

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

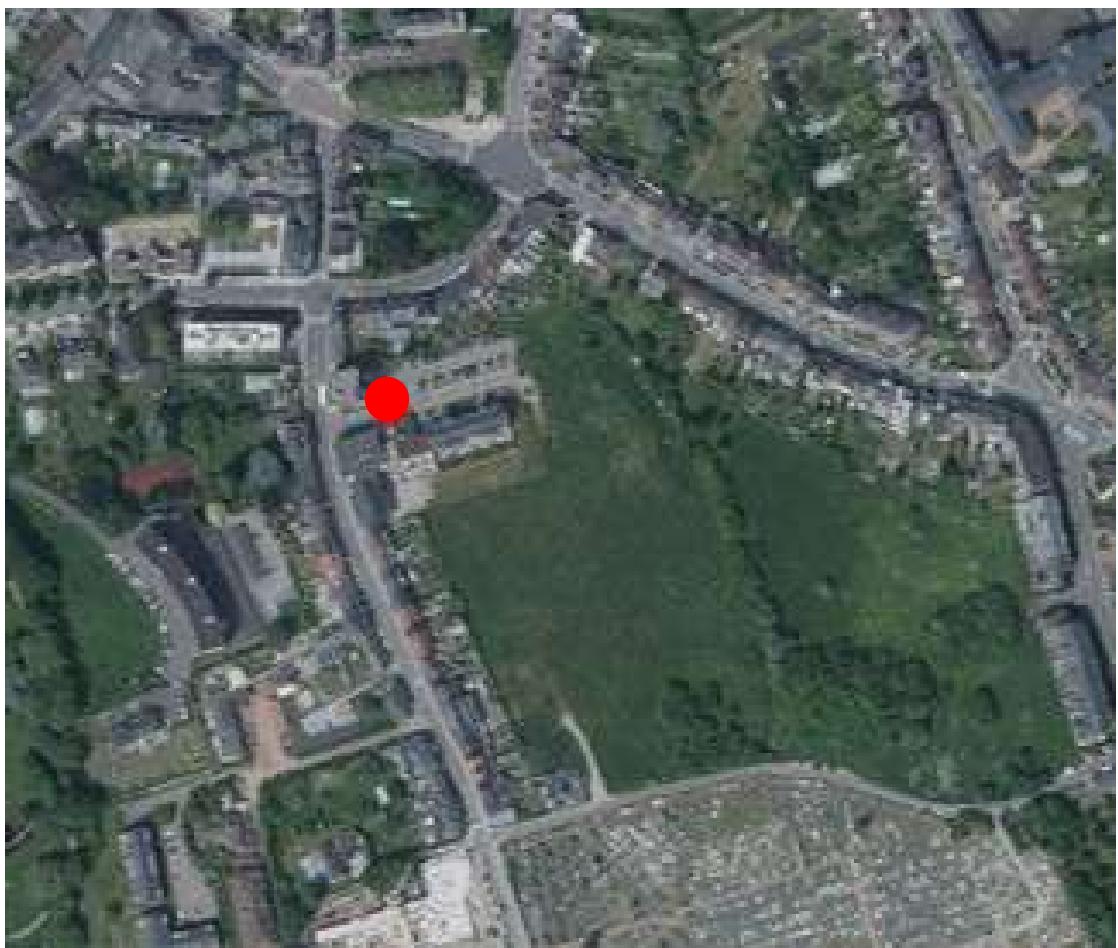
Le projet a dû tenir compte de plusieurs contraintes: dépollution des terres, coûts élevés de rénovation, complexité du remembrement foncier (1989-2014), lourdeur des procédures REVI et SAR, divergences sur les charges d'urbanisme et contestations locales concernant la densité des logements.



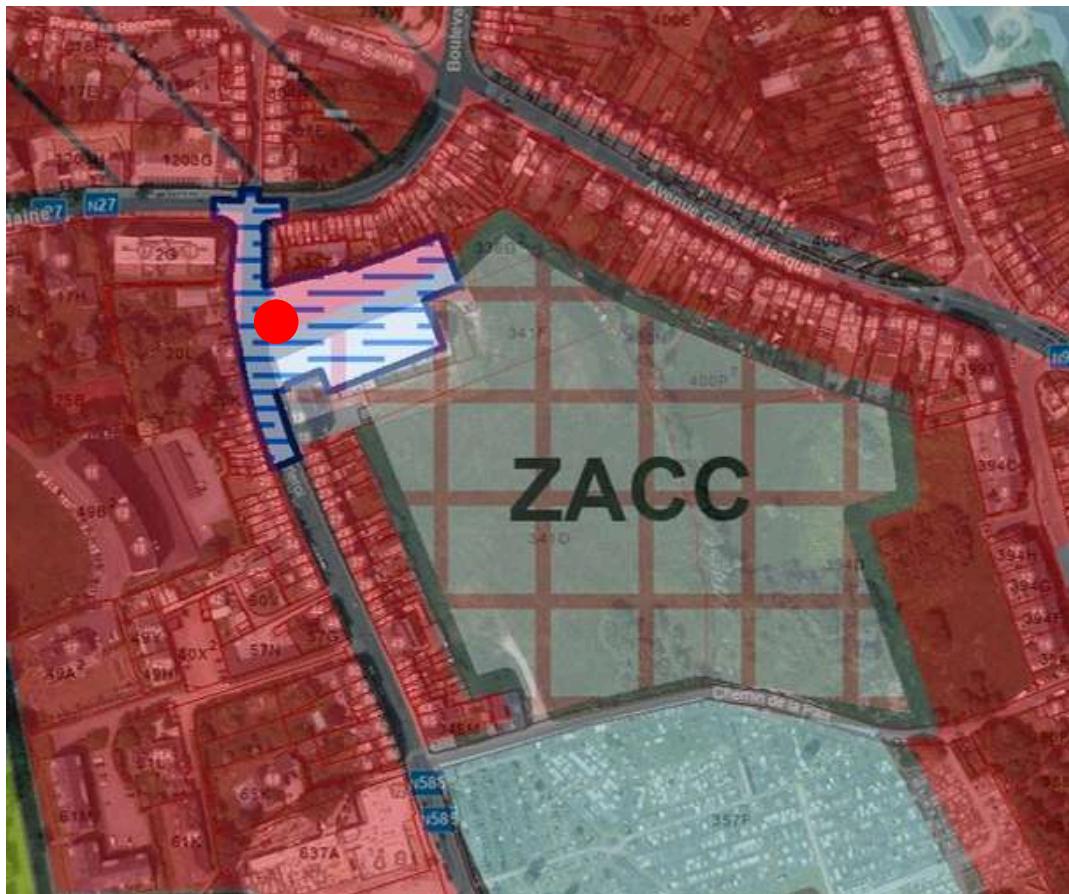
Auteur de projet : bureau Clerbaux-Pinon. Source : CPDT, 2020



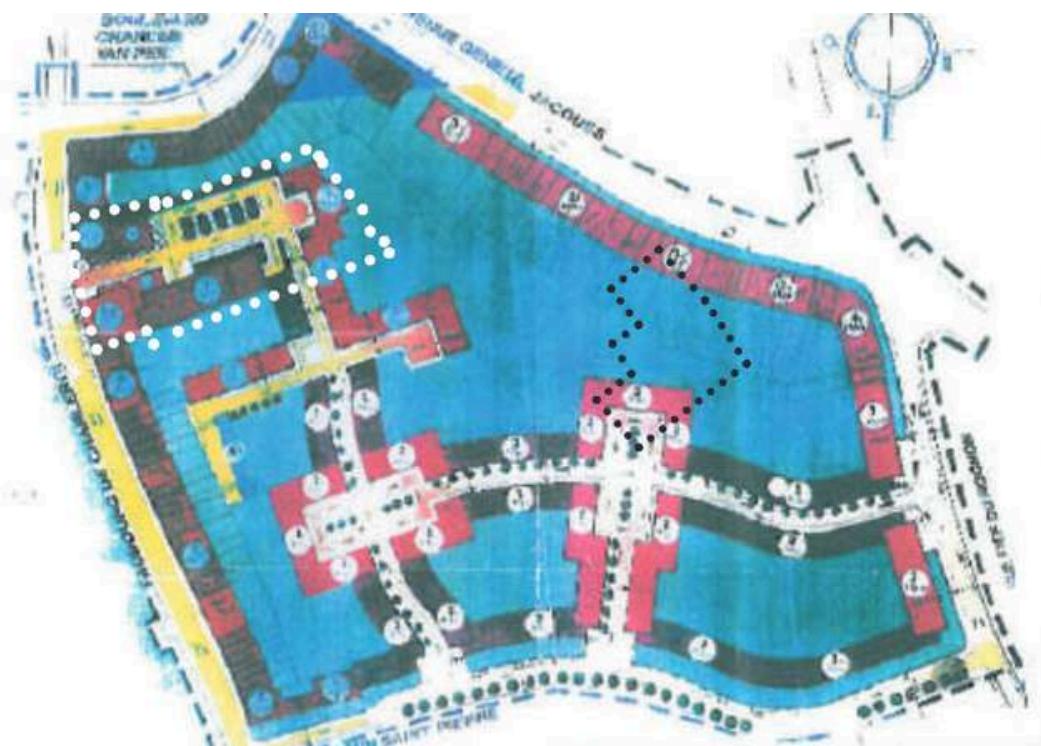
Situation initiale. Orthophotos (2001-2003)



Situation actuelle. Orthophotos (2023)



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



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

Le projet de densification de l'îlot « Fief du Rognon » était cadre par le SOL Le Wiche (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).

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

À proximité de la gare de Luttre, plusieurs friches industrielles sont en cours de reconversion. Cette reconversion contribue au renouvellement urbain du quartier et représente un potentiel de développement important, tant pour des activités économiques, commerciales et sociales que pour 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. 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).

Carte des sites à réaménager de droit (SAR)
Arsenal SNCB (2002) et APAC (2017)





Situation initiale. Orthophotos (1971)

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 le 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.



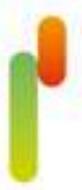
Terrasses de Cossu'Veille. Situation projetée.
Auteur de projet : atelier d'architecture et urbanisme ABR



Pour en savoir plus

- SDT - <https://territoire.wallonie.be/fr/page/schema-de-developpement-du-territoire>
- 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>
- 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/>
- <https://www.abr-architects.be/fr/projets/>
- Schéma de structure communal de Pont-à-Celles - https://www.pontacelles.be/wp-content/uploads/2019/05/V-2563_analyse-par-village_AD2.pdf
- <http://2017.forum-immobilier.be/sites/default/files/edition2015/focusprojets-communedepontacelles.pdf>

Lexique



SDT – Schéma de développement du territoire : Outil définissant la stratégie territoriale pour la Wallonie. Il oriente les décisions régionales et communales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en fixant des objectifs et des modalités de mise en œuvre.

Centralité : Partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun. Parmi ces centralités, on distingue les “centralités villageoises”, les “centralités urbaines” et les “centralités urbaines de pôle”.

Densification : Processus visant à accueillir davantage de logements et d'habitants dans un tissu déjà urbanisé, sans étendre la ville sur les terres agricoles ou naturelles. La densification raisonnée s'accompagne d'une attention portée à la qualité des espaces publics, à la mobilité, à la mixité fonctionnelle et sociale.

SAR – Site à réaménager de droit : Biens immobiliers initialement destinés à accueillir une activité autre que le logement. Dégradés ou désaffectés, ils nuisent au bon aménagement des lieux et peuvent déstructurer le tissu urbain.

On y retrouve par exemple :

- Des sites d'activité économique désaffectés (anciennes usines, ateliers, PME).
- Des sites ayant accueilli des activités sociales, sportives ou culturelles.

Les SAR sont définis par le CoDT et reconnus par arrêté ministériel.

Revitalisation urbaine (REVI) : Outil d'aménagement opérationnel qui implique une convention entre une commune et un privé et qui requalifie des centres urbains par des interventions sur le logement et les espaces publics.

ZACC – Zone d'aménagement communal concerté : Zones inscrites au plan de secteur et destinées à accueillir un futur développement urbain (logements, équipements, etc.). Avant sa mise en œuvre, un schéma d'orientation local (SOL) doit être établi.

Charges d'urbanisme : Impositions assortissant un permis qui a pour but de faire supporter une partie des coûts que l'exécution du projet est susceptible de causer à la collectivité.

Notes

Notes



Maison de l'urbanisme du Hainaut

Rue de Montigny, 29
6000 Charleroi
Tél. : 071/300.300
info@muhainaut.be

