



QUARTIERS NOUVEAUX ANDENNE SITE D'ANTON

*Méthodologie générale
et
Projet d'urbanisation*

18 octobre 2017

Département
Développement territorial



Experts associés à l'étude



Urbanisme – paysage (chef de projet)



Aspects environnementaux



Mobilité



Développement socio-économique



Architectes



Une méthodologie prospective et hors CWATUPE initiée début 2013

1. Diagnostic

- Identification des cibles (population et activités)

2. Charte d'aménagement

- Détermination des performances à atteindre et des moyens pour y arriver

3. Exercice de spatialisation

- Masterplan

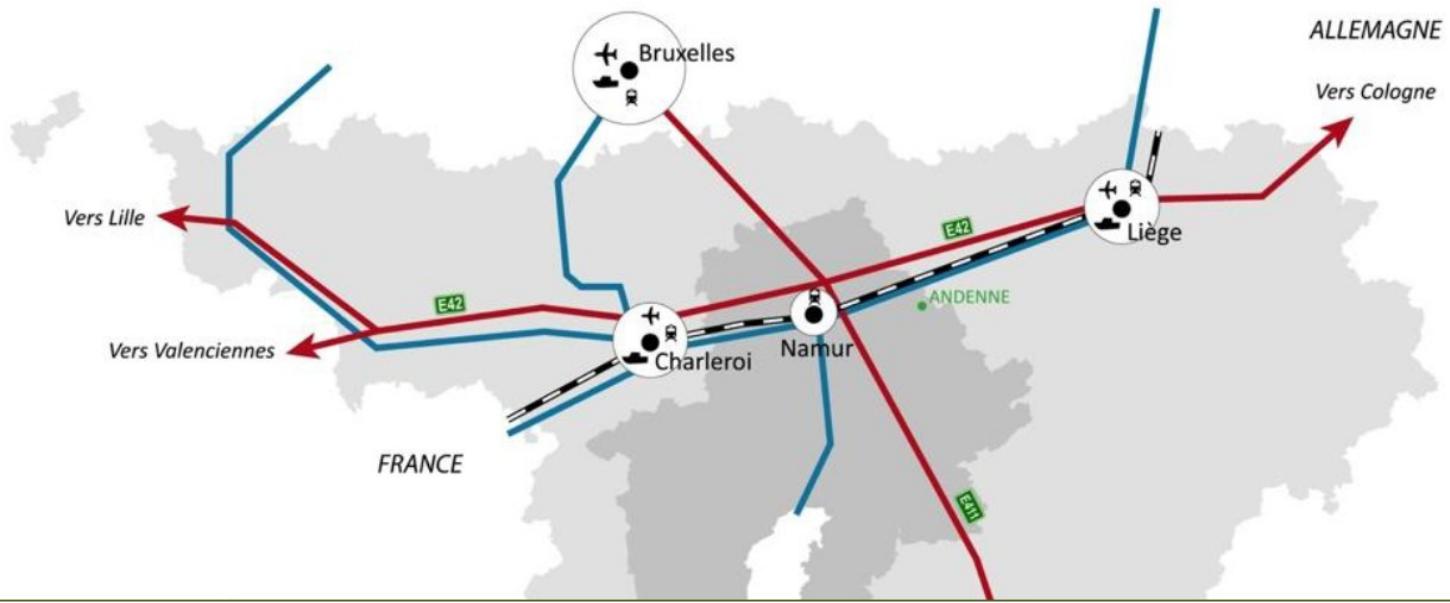
1. DIAGNOSTIC



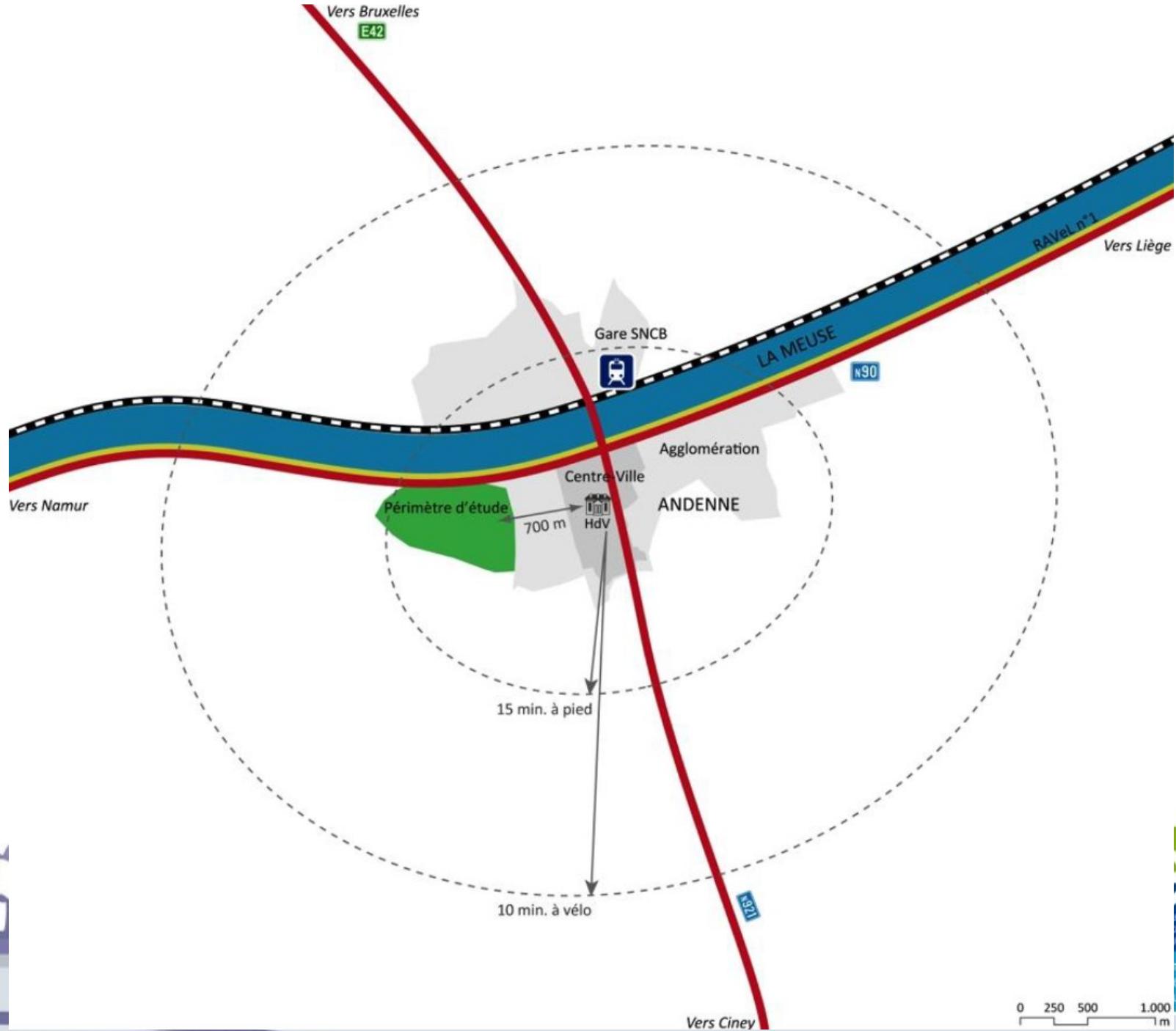
Contexte territorial andennais



1. Localisation



- Entre deux pôles régionaux
- Proximité de trois axes de communication principaux:
voie d'eau – rail – route
- Echanges Est-Ouest / difficultés Nord-Sud
- Proximité du centre-ville



2. Contexte socio-économique

DEMOGRAPHIQUE

Evolution population 2001 - 2011	
Andenne	+ 9 %
Wallonie	+ 6 %

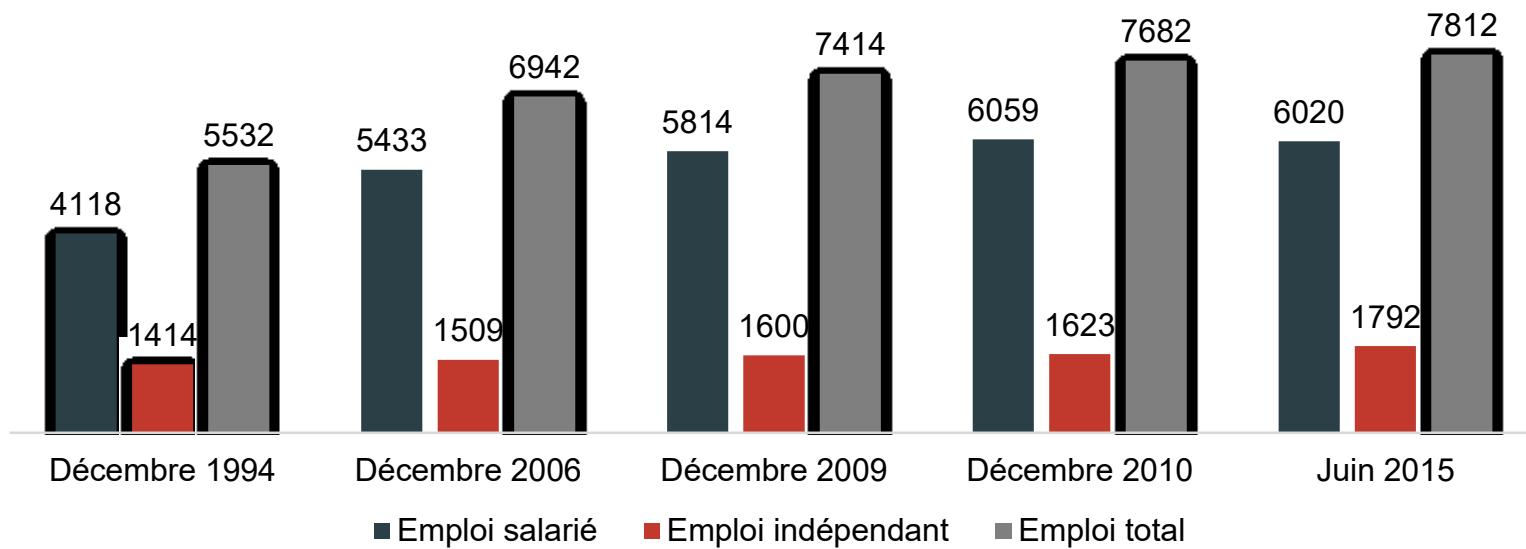


LOGEMENT

Type de logement	Evolution 2001 - 2012
Maisons isolées	+ 14 %
Maisons mitoyennes	+ 3 %
Maisons semi-mitoyennes	+ 5 %
Immeubles à appartements	+ 91 %

EMPLOI

+ 1 902 salariés et + 378 indépendants de
décembre 1994 à juin 2015
Soit 2 280 emplois nets supplémentaires



QUELQUES CHIFFRES



300

commerces

+5%

emplois par an

400

sociétés



3. Contexte immobilier

De nombreux projets à l'étude et en cours de réalisation

**IMMEUBLE
« LES
COLVERTS »**

**PROJET
KOECKELBERG**

**PROJET
THOMAS &
PIRON**

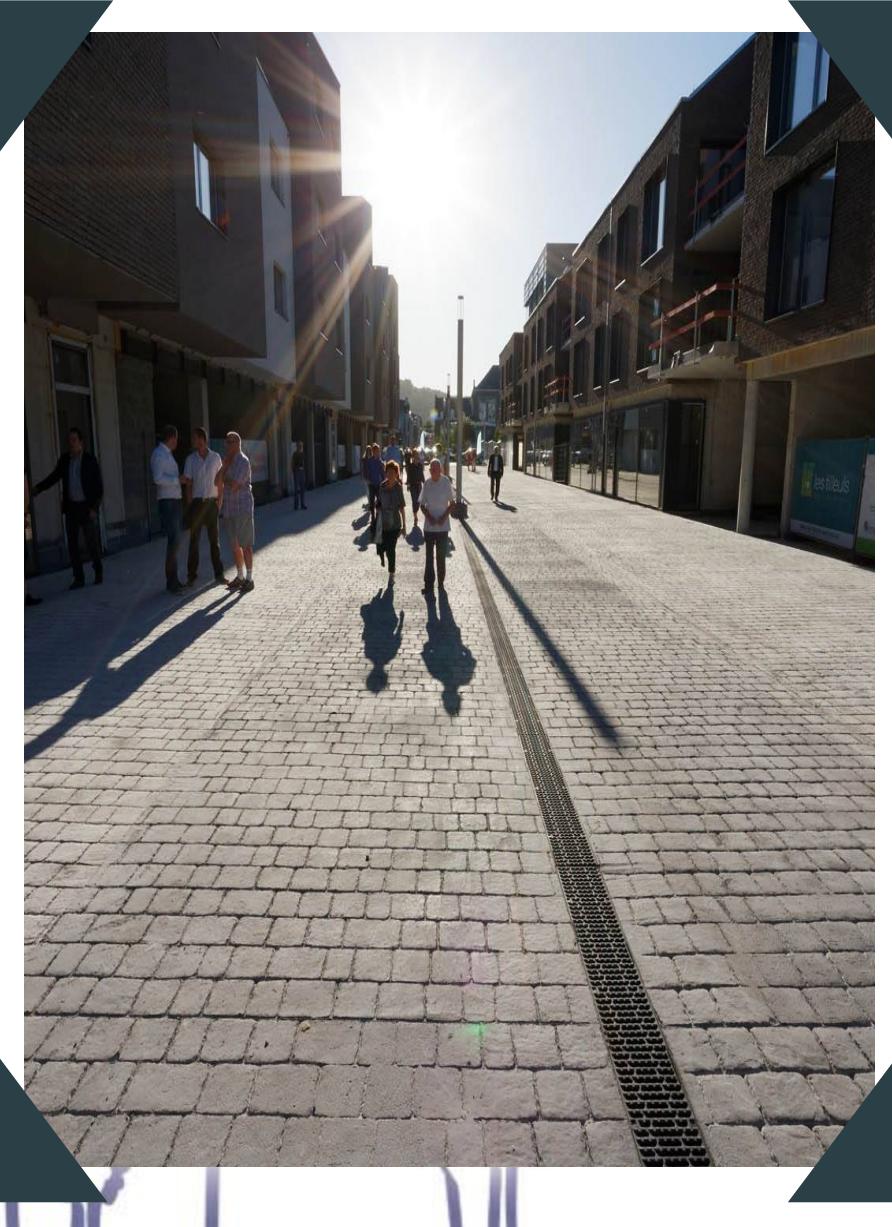
**PROMENADE
DES OURS**





PROJET THOMAS & PIRON

- 7 immeubles
- 162 logements
- 2 surfaces commerciales
- 3 espaces bureaux
- Parkings souterrains



PROMENADE DES OURS

- 240 logements
- Surfaces commerciales
- Parking public souterrain

VUE GÉNÉRALE



Stratégie « locale » de développement



Stratégie locale de développement

- Volonté de la Ville d'Andenne d'avoir une vision de développement des terrains de la ZACC d'Anton pour y aménager un nouveau quartier « durable »
 - > programmation urbaine
 - > positionnement du site



Objectifs :

- Attirer de nouvelles populations à Andenne, afin de faire évoluer le profil socio-économique moyen de la population locale, en mettant en place les aménités à même de l'attirer et de la fidéliser
- Réduire les développements immobiliers dans les villages autour d'Andenne et favoriser les réalisations au centre-ville
- Développer des activités économiques





Stratégie macro-économique

Un potentiel de développement à explorer

- Rôle des villes « intermédiaires » dans le développement économique de la Wallonie et face au défi démographique
- Dynamisation des centres des villes intermédiaires et anticipation des perspectives de développement à long terme



Site étudié : ZACC Anton

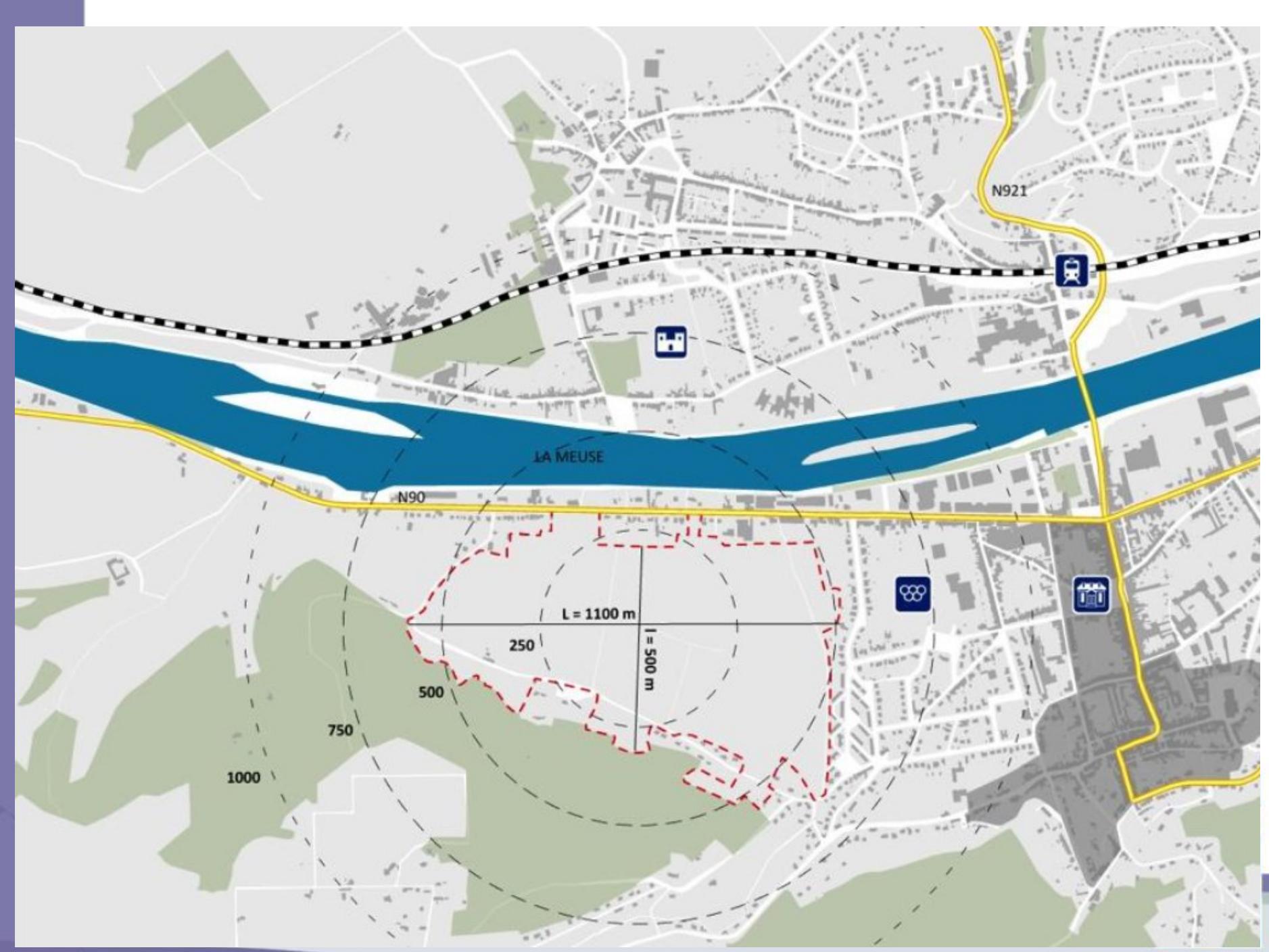


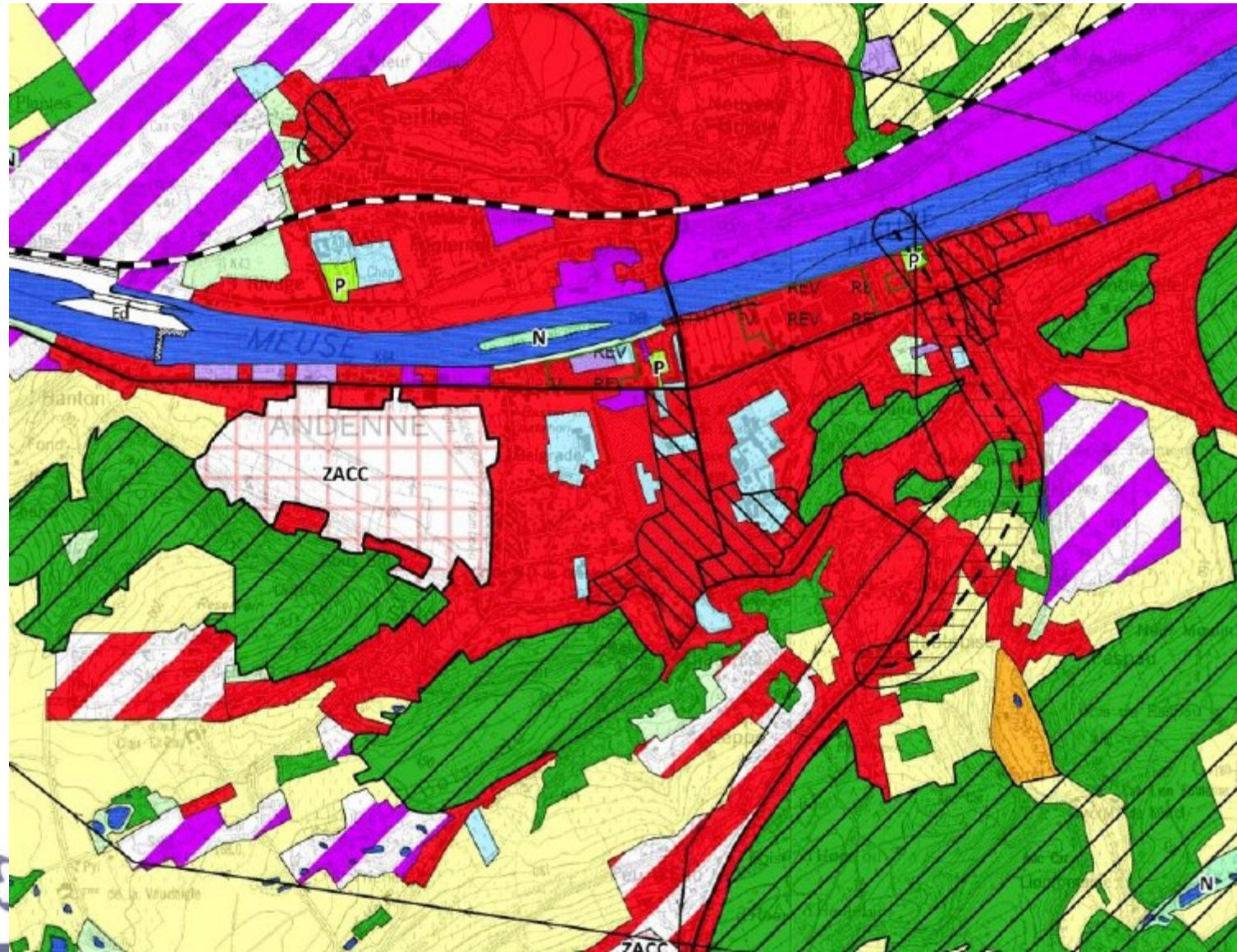
- Terrain de 49 ha à proximité immédiate du centre d'Andenne











Structure paysagère



Propriétés communales

-> Terrains appartenant majoritairement à la Ville d'Andenne



Opportunités du site

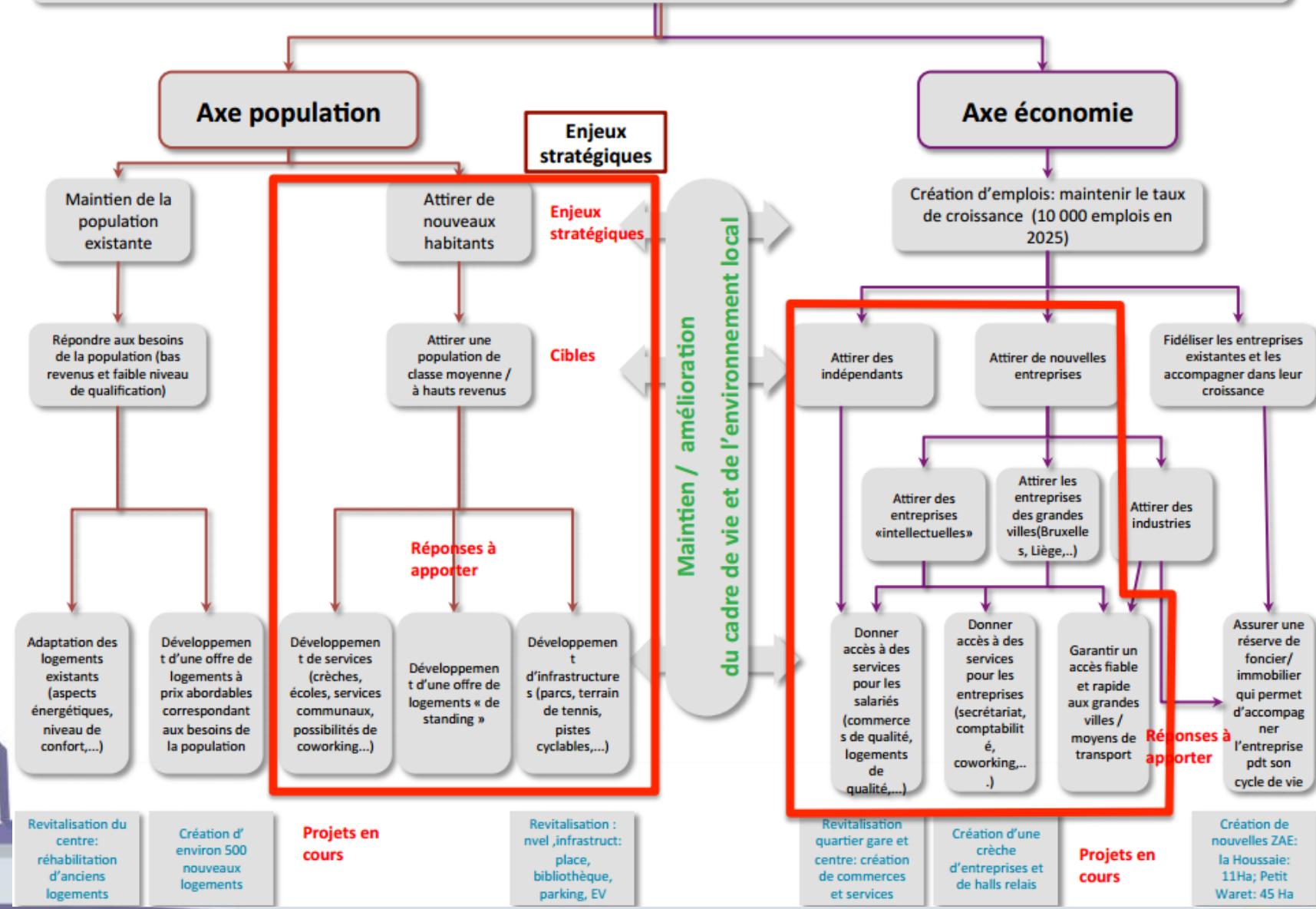
- Localisation géographique du site (échelle macro et micro)
- Cadre de vie verdoyant et attractif
- Structure paysagère (haies, bosquets, fossés,...)
- Liaison avec la Meuse à développer
- Peu de contraintes juridiques
- Présence d'une zone humide au centre (structuration écologique et urbanistique)
- Dynamisme économique de la commune (partenariat à développer)
- Nombreux services et équipements diversifiés à proximité
- Maitrise foncière publique (programmation fine des opérations)

Contraintes du site

- Préservation de la zone humide (services écosystémiques rendus : gestion des inondations, biodiversité)
- Attractivité peu affirmée d'Andenne vis-à-vis d'entreprises internationales
- Franchissement de la Meuse et distance à la gare
- Déjà une offre importante en logements à Andenne

Les cibles

Développer Andenne en renforçant ses atouts compétitifs



Objectifs de développement de la ZACC

- Respecter l'identité « agricole » du site et tirer parti des ressources présentes
- Créer une image « forte » pour positionner le quartier : « quartier maraîcher »
 - Promouvoir les nouvelles filières économiques basées sur l'alimentation
- Développer une offre en TEC pour faciliter le lien avec la gare
- Quartier à la compacité élevée (valorisation foncière et durabilité)
- Quartier « complémentaire » au centre-ville



Enjeux et objectifs régionaux

- Dans le cadre de l'appel à projet QN:
 - Lutte contre l'étalement urbain
 - Développement socio-économique et attractivité territoriale
 - Utilisation rationnelle des territoires et des ressources
 - Gestion qualitative du cadre de vie
 - Maîtrise de la mobilité



2. CHARTE



Charte d'aménagement

- Constat : planning d'urbanisation long (min 30 ans) : nécessité de donner de la **souplesse au développement** (flexibilité – évolutivité)
- Réflexion à l'échelle du quartier et de l'ilot pour définir des balises souhaitées : des **objectifs de performance**
- 27 **indicateurs** de performances
 - Indicateurs pertinents et réalistes économiquement (évaluation cout au log ($\text{€}/\text{m}^2$))
- **Moyens d'actions** précisés pour chaque indicateur

Principaux indicateurs de performance



1. Positionnement stratégique

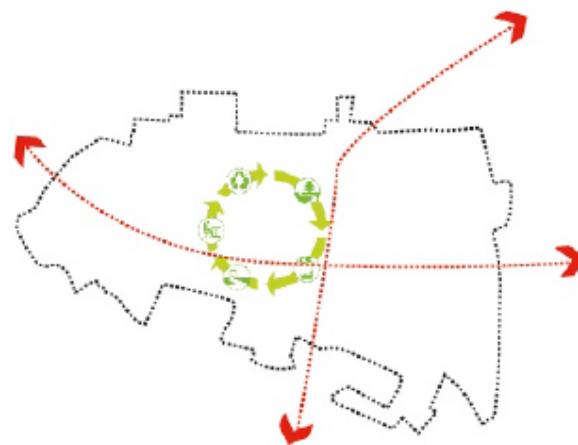
Les performances visées sont :

- Attractivité supra-locale
 - > création d'un quartier à l'**identité forte** (alimentation ?)
 - > attirer de nouvelles populations (évolution du profil socio-économique) et de nouvelles entreprises (diversification des secteurs)
- Développement d'un quartier autour d'un parc
 - > parc équipé : rôle fonctionnel, écologique et d'agrément
 - > agriculture urbaine comme image de marque du quartier
- Complémentarité avec la ville et en relation avec le centre-ville
- Urbanisation progressive et raisonnée

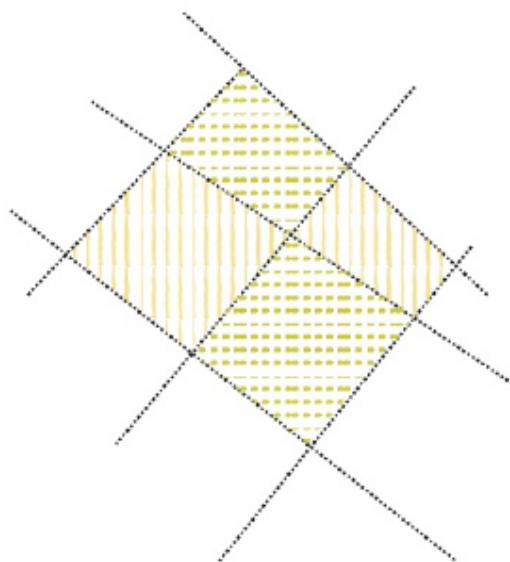
Quartier « liquide »

Appliquée au **quartier** cette notion permet de travailler et d'adapter au fur et à mesure la programmation, l'organisation et la nature des îlots en fonction de la « façon de vivre » des habitants.

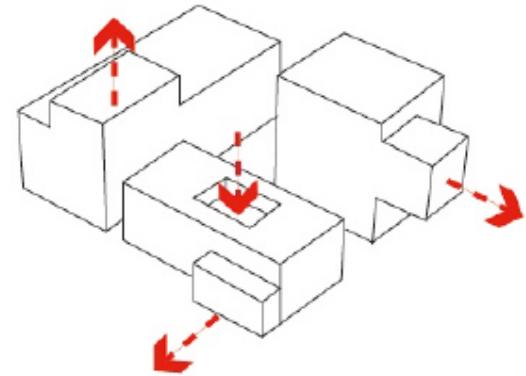
Invariants



Occupation temporaire

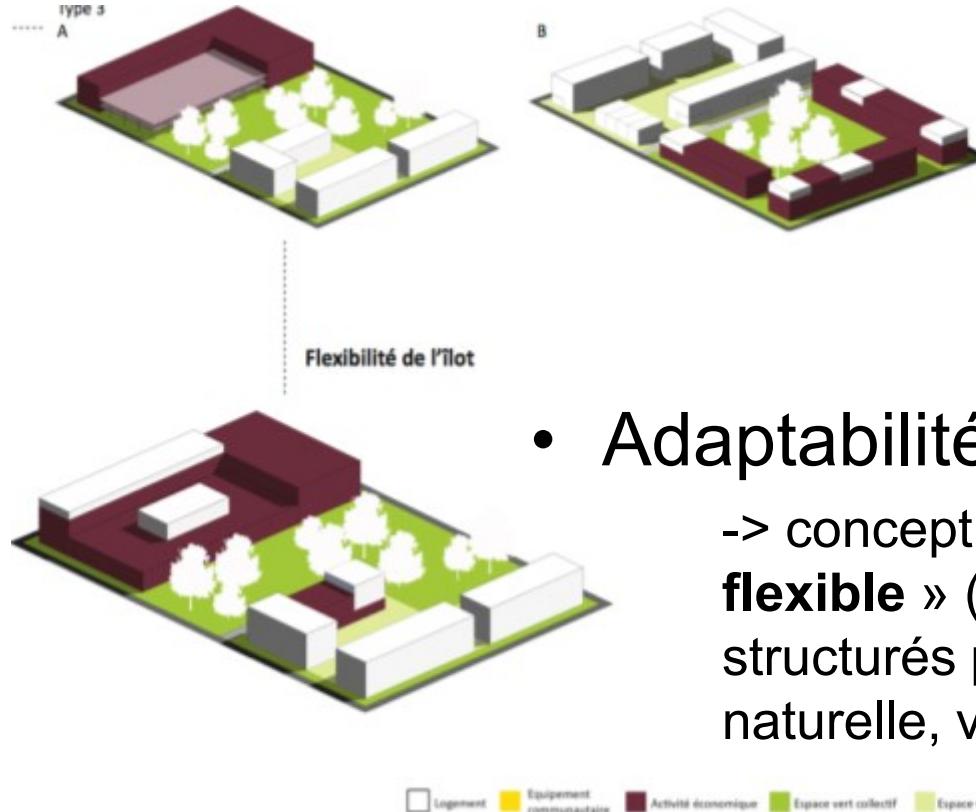


Îlots modulables



- Parc central au niveau de la zone humide
- Structure viaire primaire





• Adaptabilité et évolutivité

-> concept de « **quartier évolutif et flexible** » (quartier liquide) : îlots structurés par des invariants (structure naturelle, voiries principales, parc)

-> îlots **modulables**, développés suivant les opportunités et les besoins du marché

-> **occupation temporaire** (agriculture urbaine)



Vidéo - Conjugoo

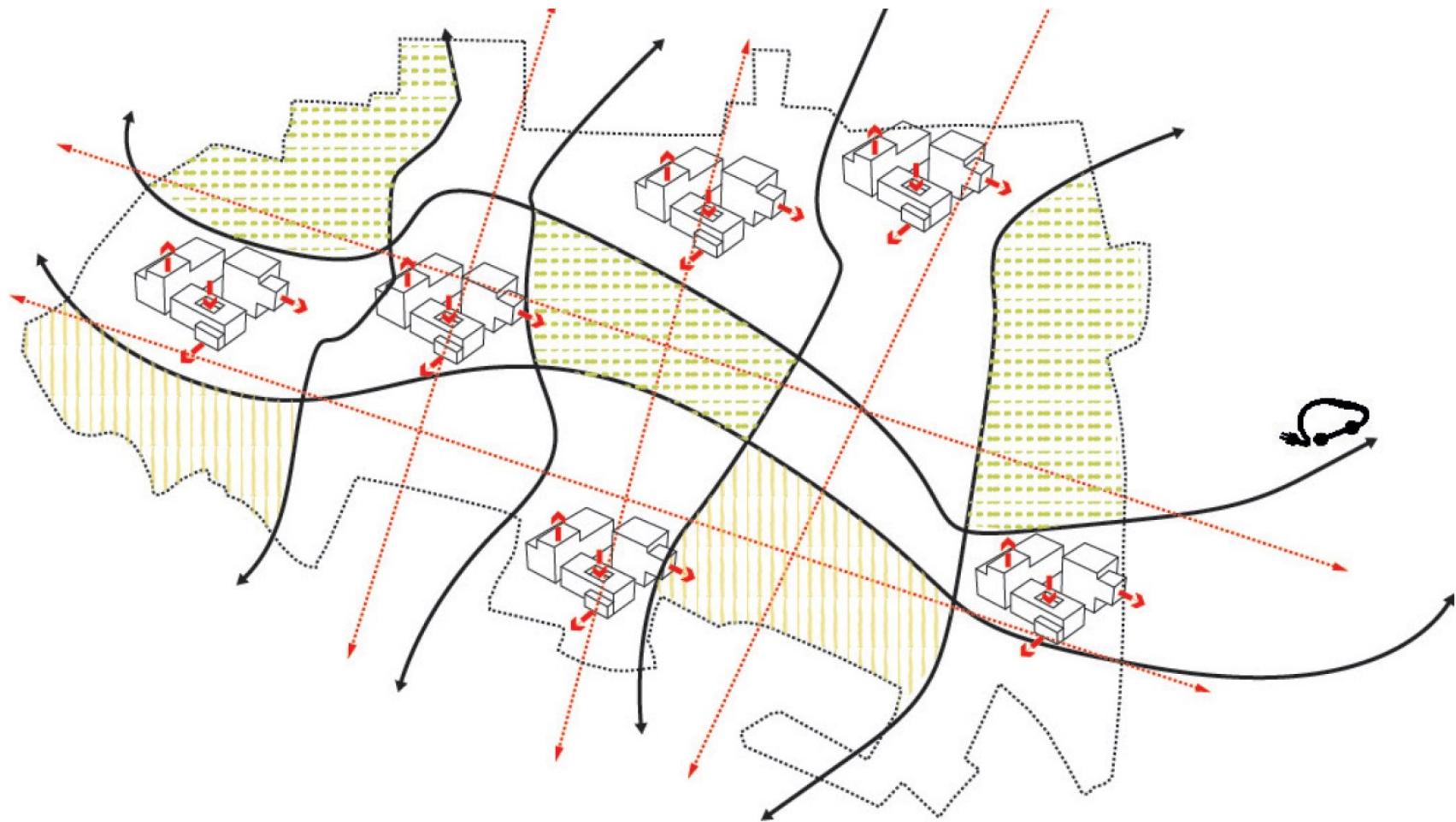


Parking « liquide » Roubaix



2. Urbanisme et architecture

Quartier « liquide »



Réaffectation aisée des bâtiments

- min 50 % de « bâtiment liquide »
(structure facilement adaptable -> changement de fonction)

Densité « bourg urbain »

- densité 40 – 60 log/ha
- coefficient d'emprise au sol

ILOT



3. Gestion des ressources et bien-être

- Eau

- > réduction de la consommation d'eau (valorisation de l'eau de pluie)
- > eaux usées épurées sur le site (lagunage)

- Chauffage

- > Réduction de 70% des besoins en chauffage
(base Wallonie 2013)
 - Bâtiment basse énergie
 - Mise en place d'un réseau de chaleur (dimensionnent des îlots et positionnement des bâtiments en fonction)

- Electricité

- > Production de 15% de l'électricité sur le site (panneaux photovoltaïques)



4. Accessibilité et mobilité

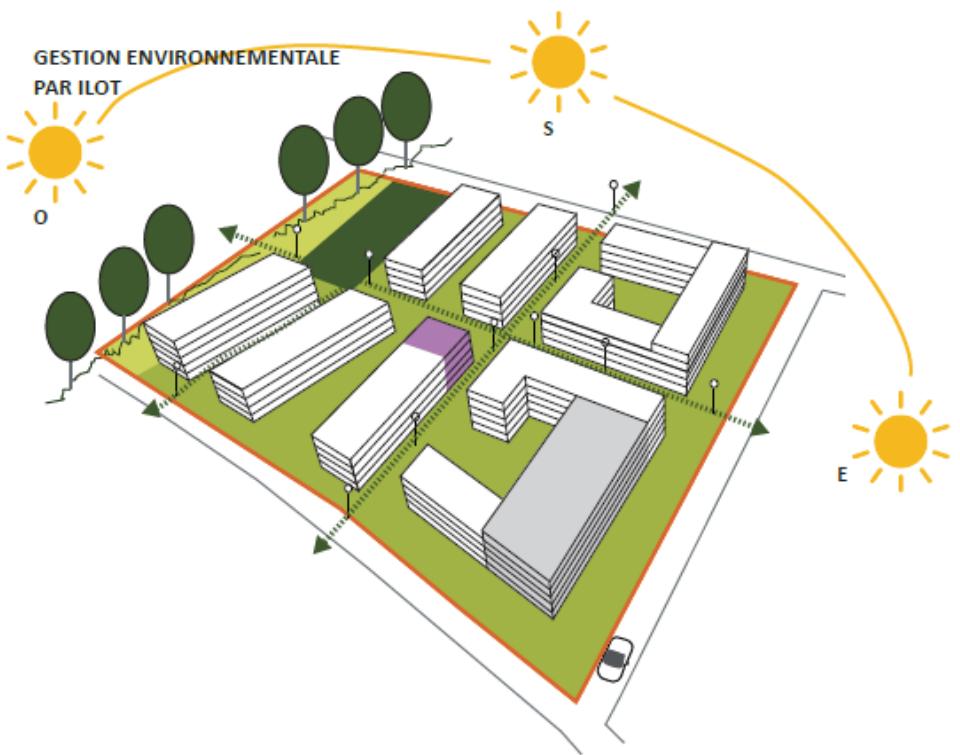
- Valorisation des transports en commun
 - > site sur un axe structurant Namur-Liège (bus et train)
- Usage maîtrisé de la voiture au sein du site
 - > minimiser la place de la voiture dans les espaces centraux au profit des poches de stationnement
 - > à moyen terme : développement d'une navette depuis le site vers le centre-ville et la gare



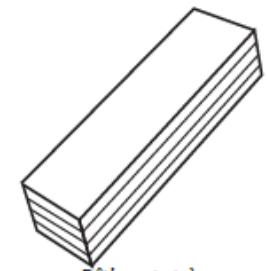
5. Tissu économique

- Développement d'un moteur économique porteur d'image pour le quartier autour de « l'alimentation »
 - > recherche de partenariats avec les centres d'enseignement , de formation et de recherche
- Crédit d' 1 emploi pour 2,5 habitants
 - > activités en lien avec la création d'une filière « alimentaire »
 - > activités tertiaires en relocalisation
 - > activités artisanales





PAR BATIMENT



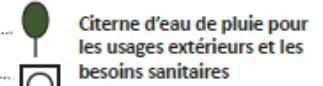
Bâtiments très basse énergie



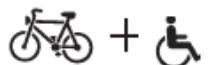
Panneaux photovoltaïques



Panneaux solaires thermiques



Citerne d'eau de pluie pour les usages extérieurs et les besoins sanitaires



Espace technique mutualisé (buanderie, remise...)
Parkings vélos, PMR et kiss & ride

PAR LOGEMENT



- Couloirs de biodiversité
- Traversées piétonnes
- Traitement des eaux usées par lagunage vertical
- Espaces productifs
- Silo parking + recharge véhicules électriques (bâtiments modulable réaffectables)
- Circulation automobile périphérique
- Orientation du bâti dictée par le soleil et le paysage
- Éclairage public autonome
- Système de chauffage collectif à biomasse + réseau de chaleur

3. MASTERPLAN



Concept
Trame verte



PARC ECOLOGIQUE



Tianjin Qiaoyuan Wetland Park, Chine, TURENSCAPE

**Concept
Trame verte**



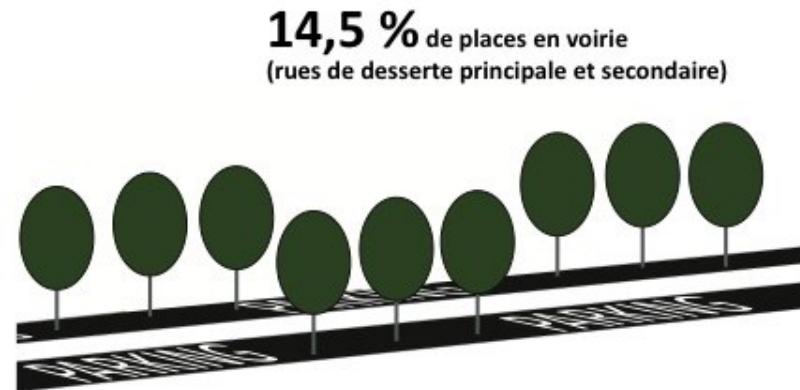
Lien avec le centre-ville existant par la maillage vert

Mobilité Hiérarchie des voiries

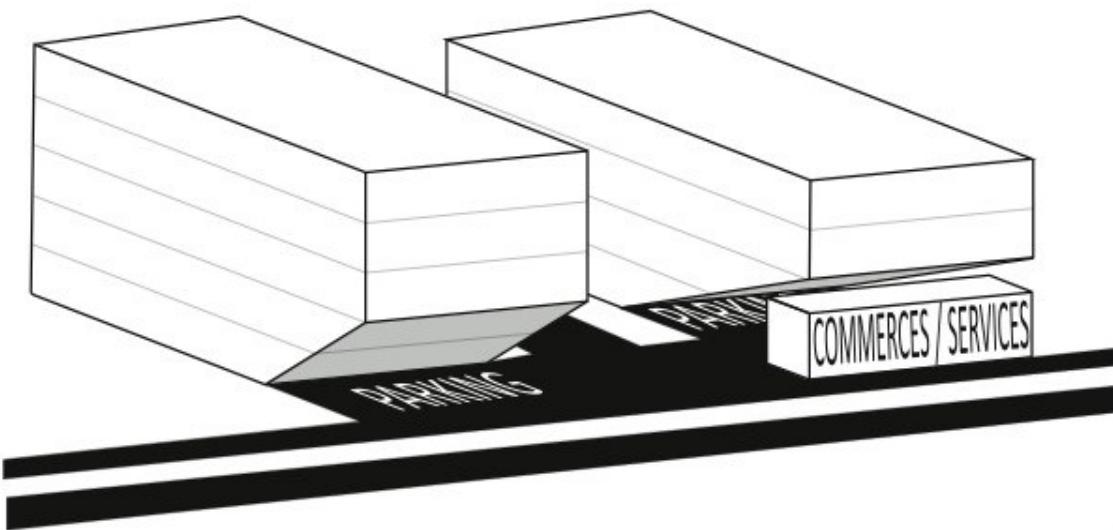


Mobilité
Stationnement

85 % de places dans les silos



0,5 % de places dans les bâtiments
(Dépose minute et PMR)



SILOS PARKING



Silos, Dunkerque



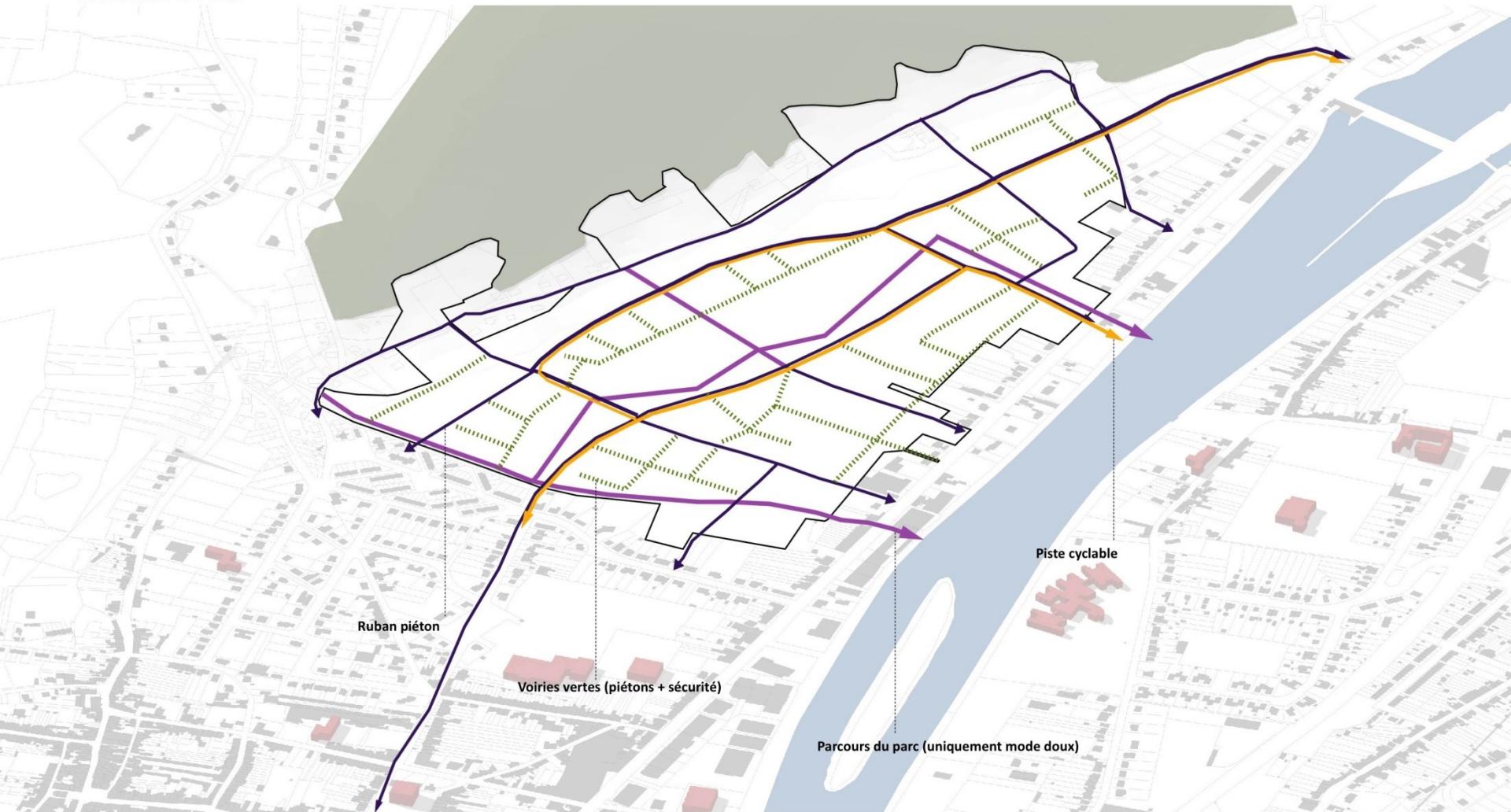
Silos, Dunkerque



Silos in Soissons, Jacques Ferrier Architectures

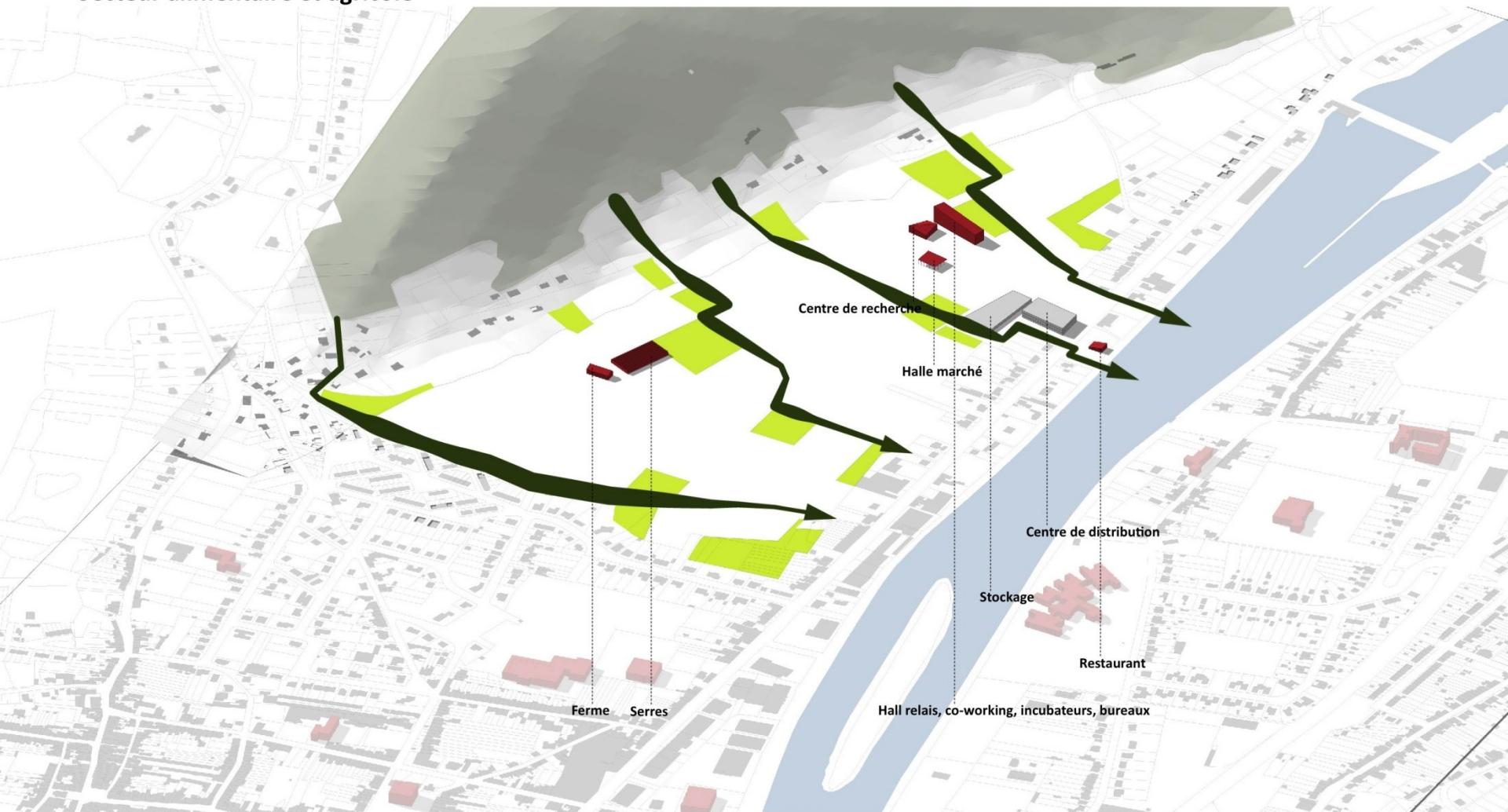


Mobilité Mobilité douce



Concept

Secteur alimentaire et agricole



Equipements collectifs

Restaurant / Halte nautique

Chaussée d'Anton

Av. Reine Elizabeth

Rue des Cots
Rue de la Gare

Point de transfert modal

Halle marché

Hall relais, co-working, incubateurs, bureaux

Centre de recherche

Salle de sport

Crèche

Plaine

scène

Plaine de

jeux

Maison de quartier / resto

point info

Plateaux sportif

Parcours Vita

Pavillon culturel

Resto

Centre médical

Résidence-services

Ecole

Serres

Ferme

de Caen

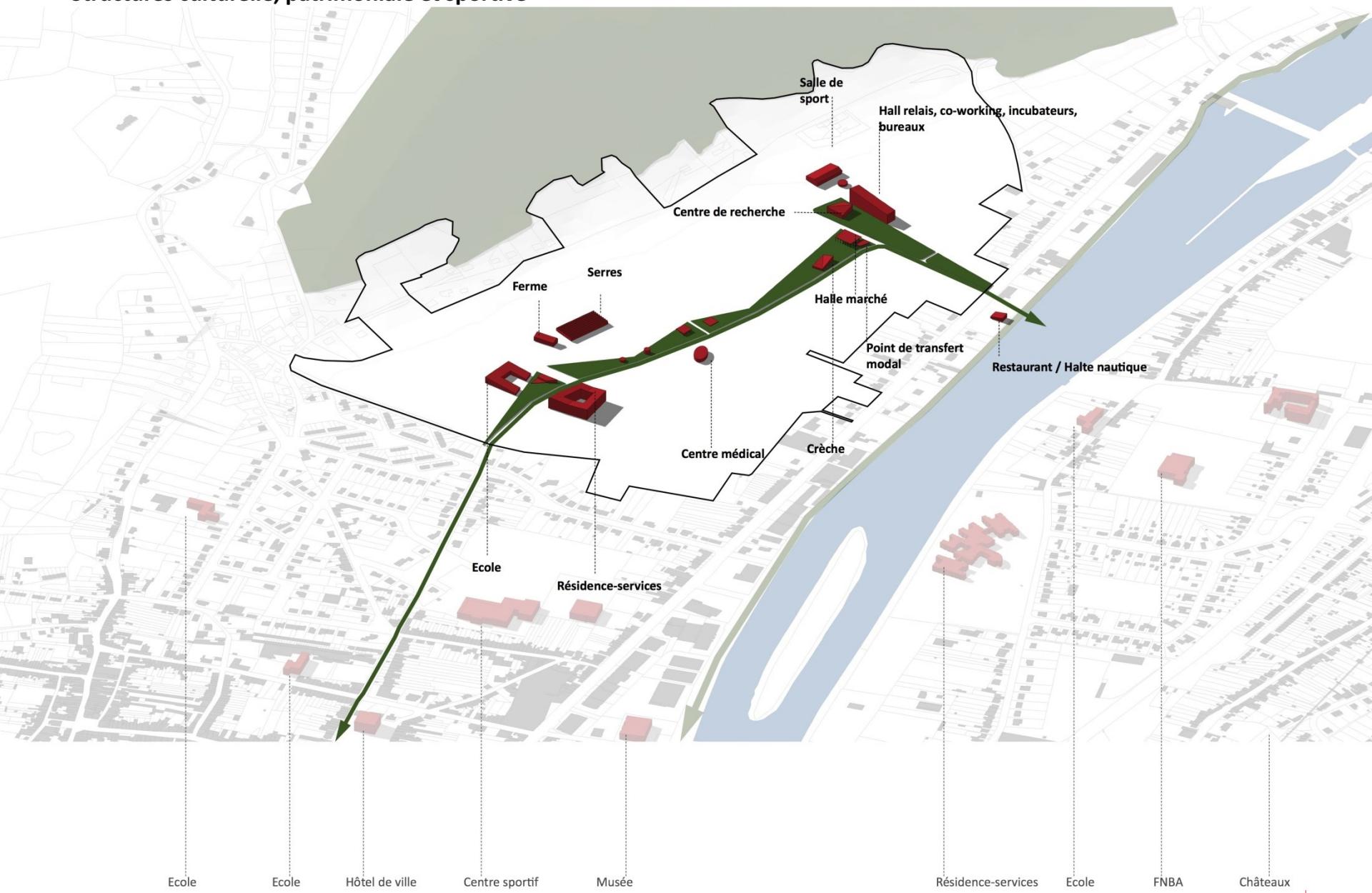
Equipement phare

bep
BUREAU
D'ÉTUDES
ET DE PROJETS
URBAINS
URBAINS



Concept

Structures culturelle, patrimoniale et sportive



PARC CULTUREL



Parc de la Villette, Paris, TSCHUMI



Les pavillons à Hyde Park de la Serpentine Gallery, Londre, (SANAA)



Le parc aux Angélique, Bordeaux, DESVIGNE



Fonctions



- Logements
- Hôtel
- Bâtiments mixtes (bureaux et logements)
- Equipements collectifs
- Activités économiques
- Silos de parking







Phasage

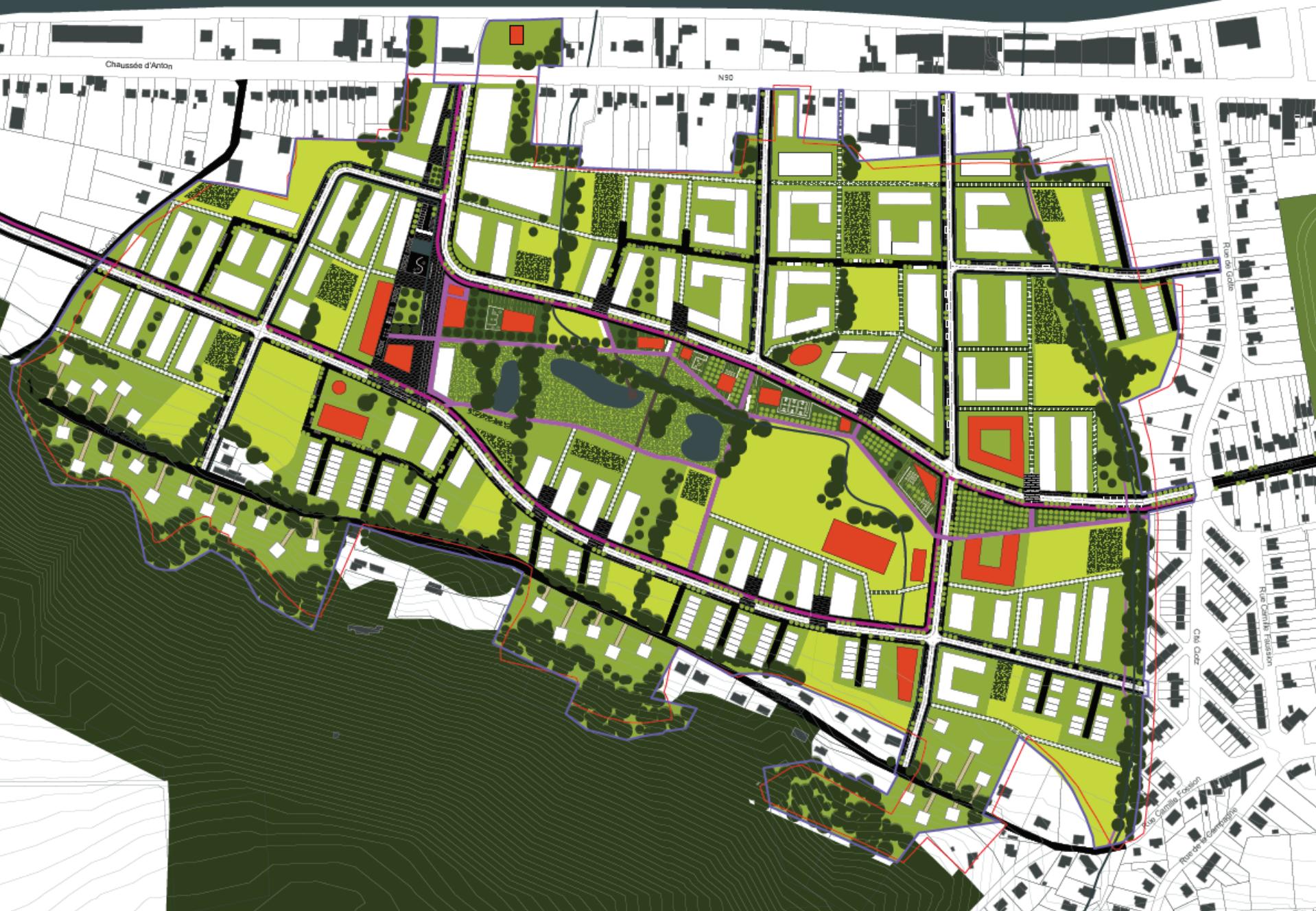


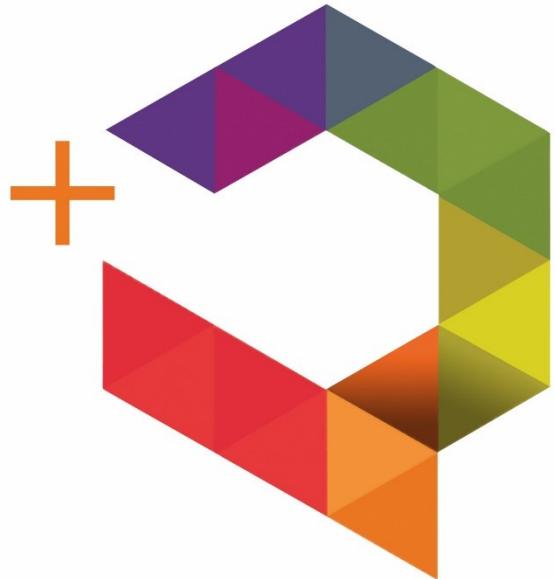
Quelques chiffres....

4.000 Habitants
1.600 Logements
1.800 Emplois
275.000 m² construits
32,7 ha d'espaces verts

8,2 ha de terrains productifs
1,8 ha de parc aménagé
1,9 ha de parc écologique
1,4 ha de lagunage
19,4 ha de vert privatif







QUARTIERS NOUVEAUX
ANDENNE
SITE D'ANTON

- Projet déposé dans l'appel à projet « Quartier nouveau » (2016)
- Contrainte : opérationnalisation de min 2 ha dans les trois ans
- ! Prise en compte du contournement d'Andenne



Contournement



4. REVISION DU MASTERPLAN

(en cours)



Phase 1



Contournement → boulevard urbain

