



QUARTIERS NOUVEAUX

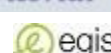
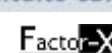
ANDENNE

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

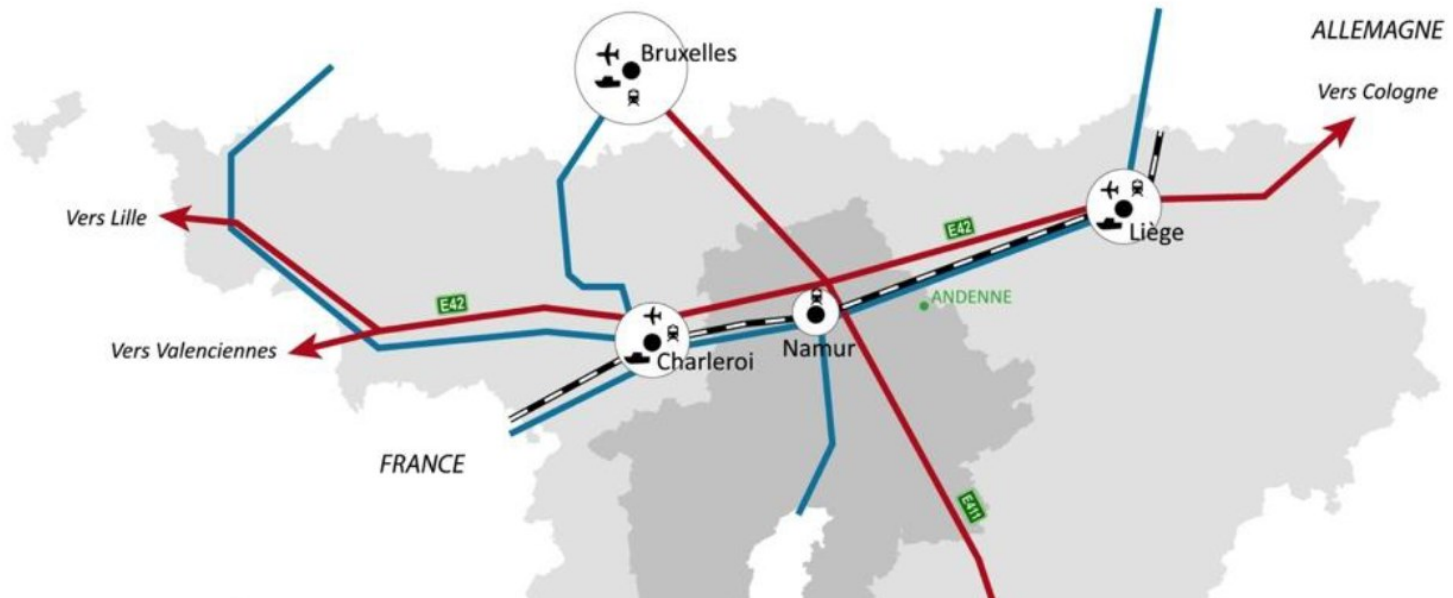
1. DIAGNOSTIC



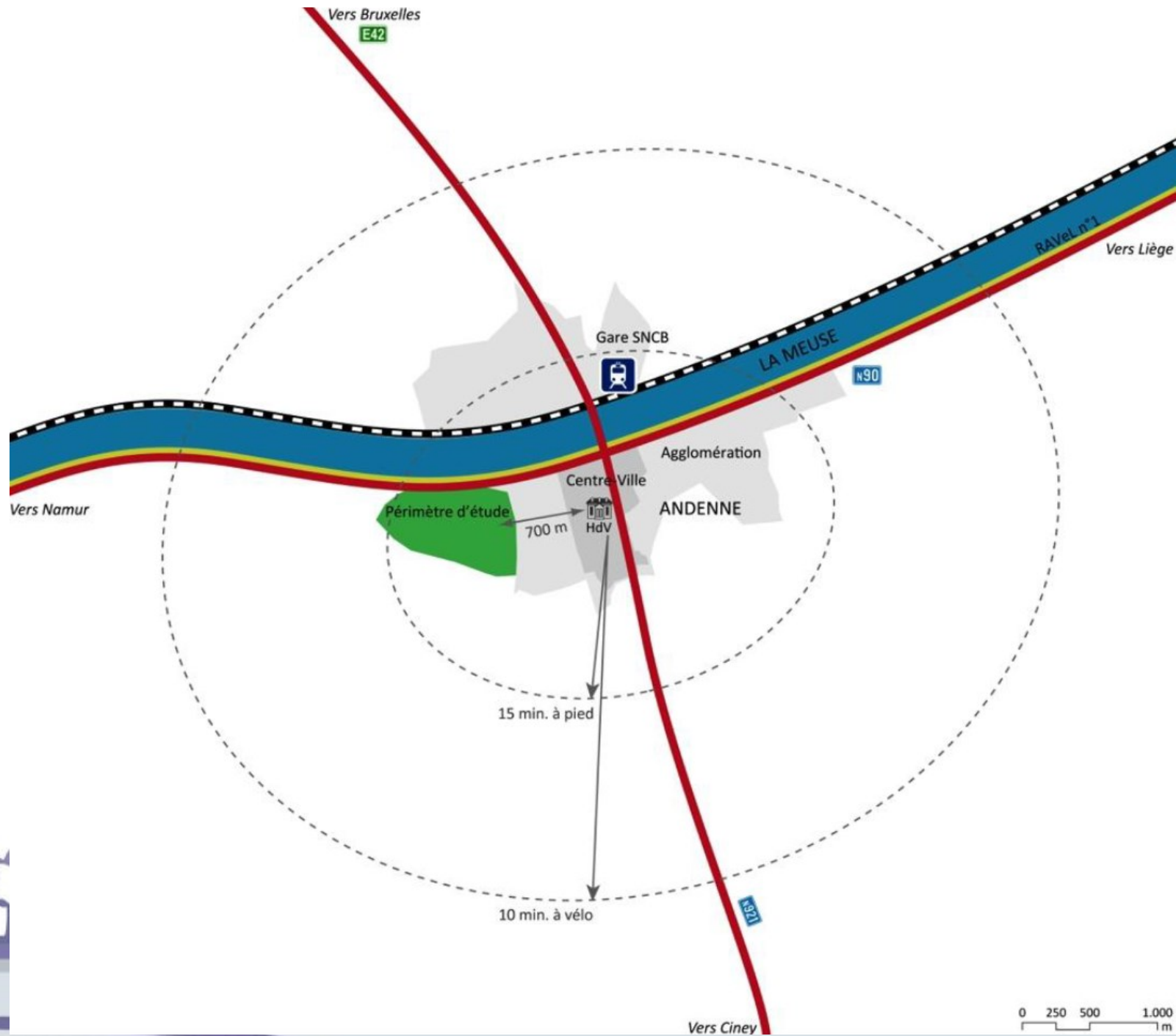
Contexte territorial andennais



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 %

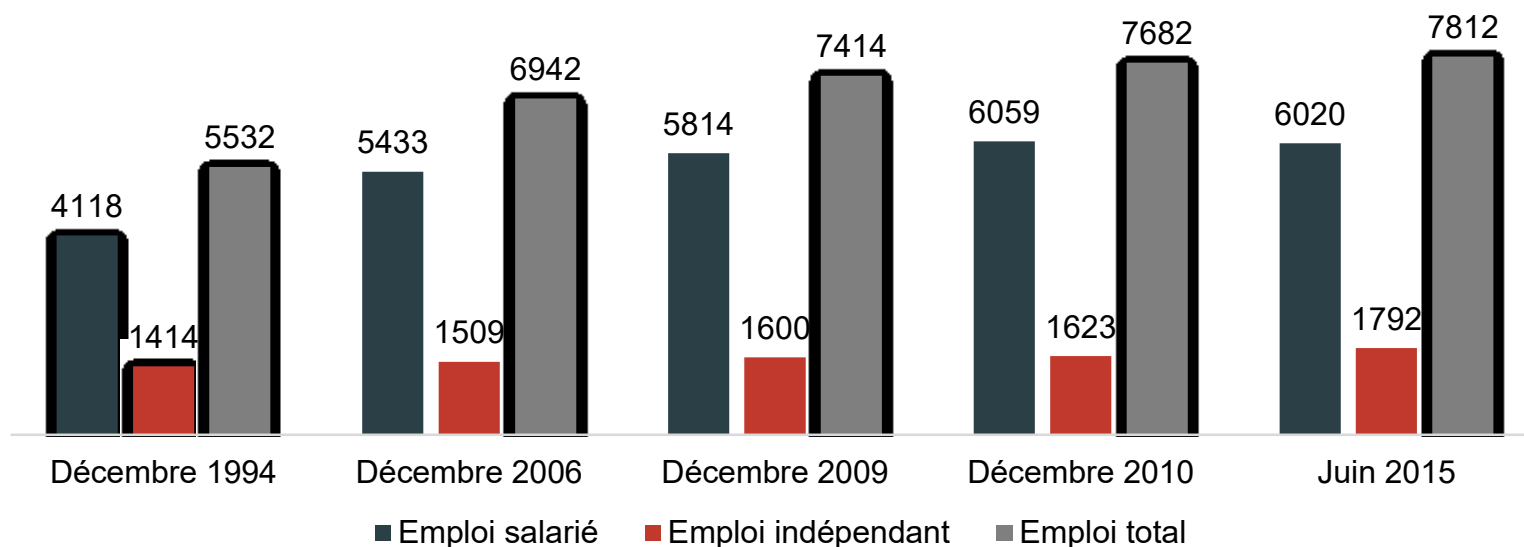
LOGEMENT

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 & PIRO

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



PROMENADE DES OURS

- 240 logements
- Surfaces commerciales
- Parking public souterrain

VUE GÉNÉRALE



MARCHÉ PUBLIC DE PROMOTION DE TRAVAUX IMMOBILIERS
REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE **ANDENNE**

15.05.2013

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

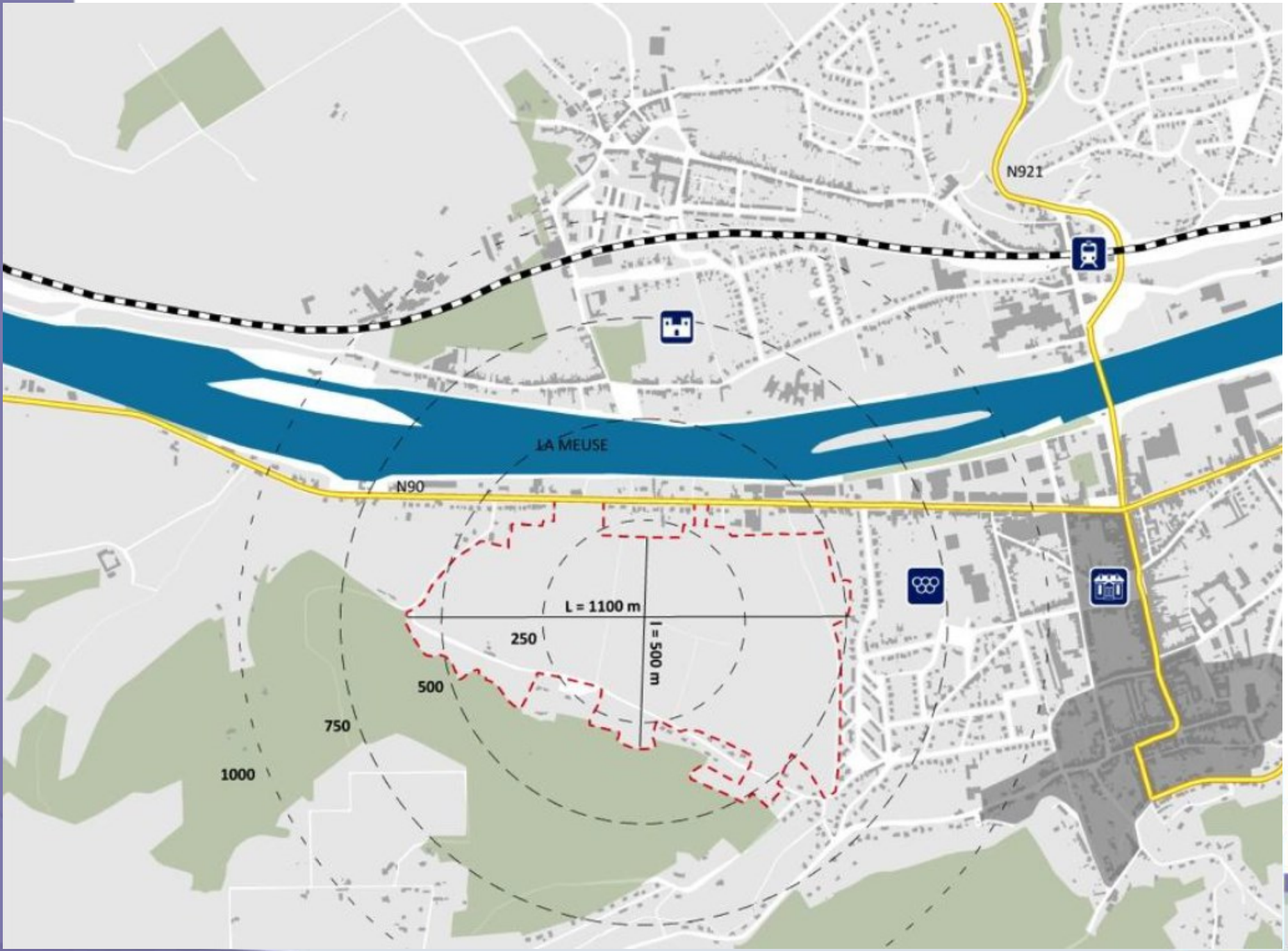


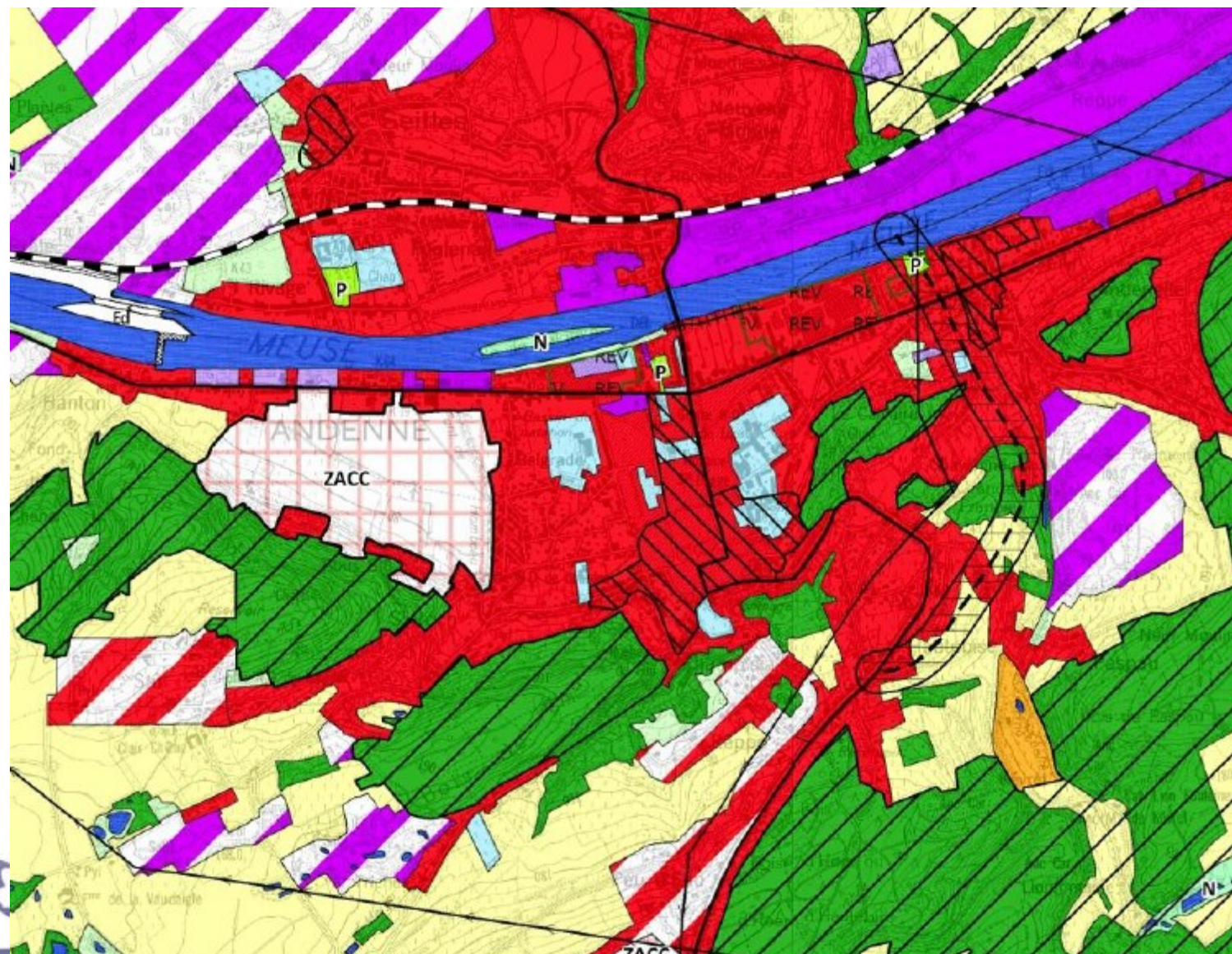
- Terrain de 49 ha à proximité immédiate du centre d'Andenne











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)

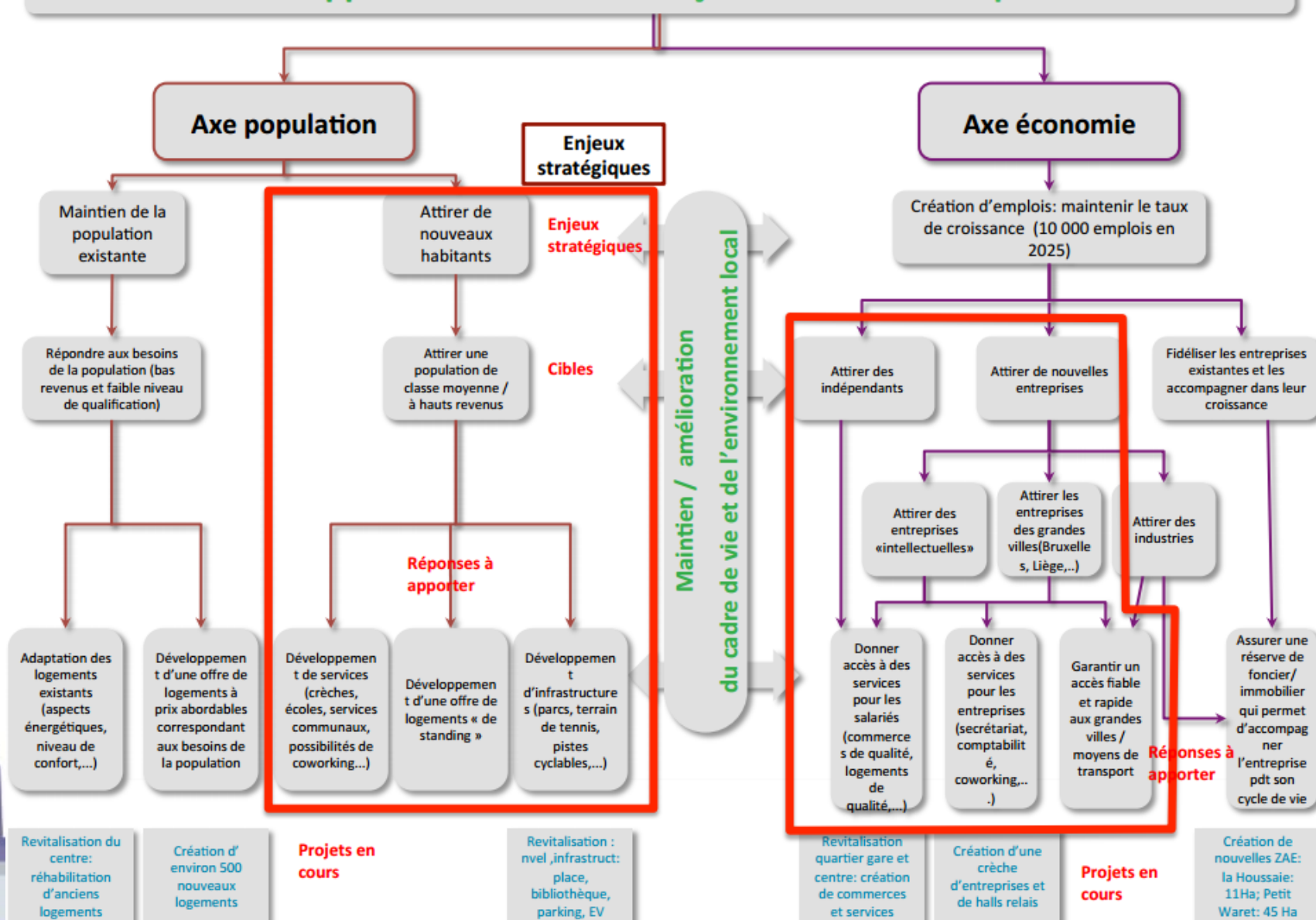
Contraintes du site

- 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

1/201

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 (€/m²))
- **Moyens d'actions** précisés pour chaque indicateur

Principaux indicateurs de performance



1. Positionnement stratégique

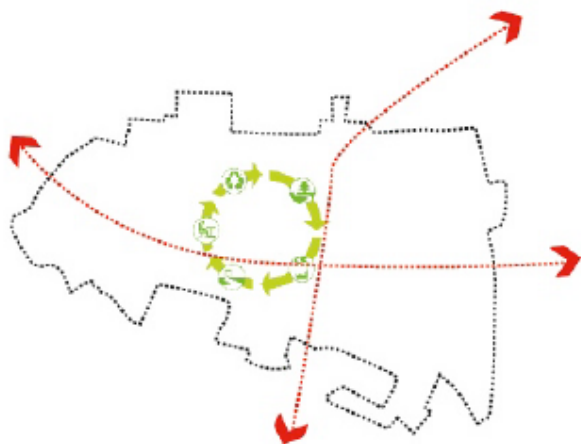
Les performances visées sont :

- 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

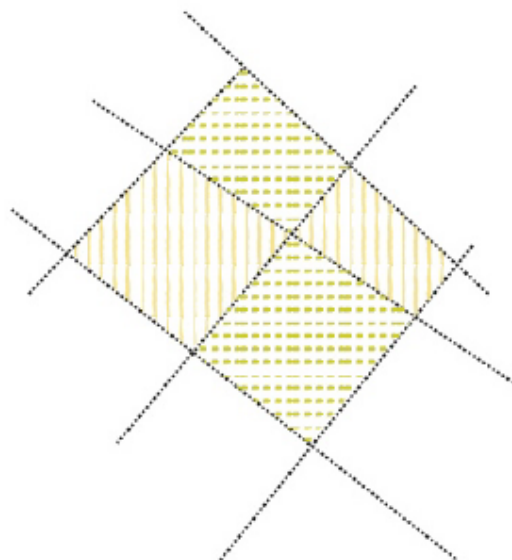
Quartier « liquide »

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.

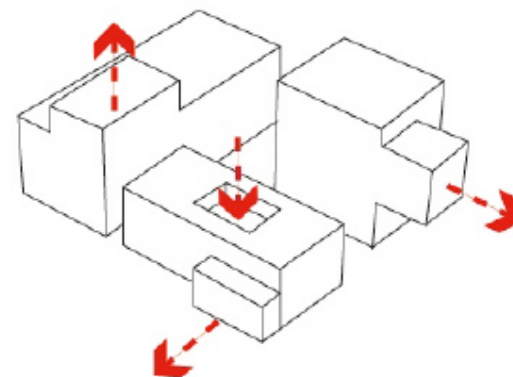
Invariants



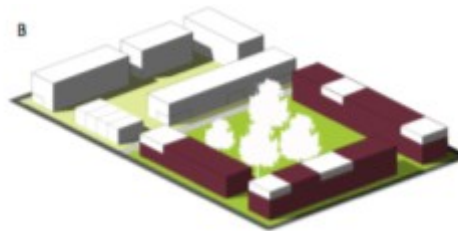
Occupation temporaire



Ilots modulables



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



Flexibilité de l'îlot



Logement
 Équipement communautaire
 Activité économique
 Espace vert collectif
 Espace vert privé
 Espace public

• 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 - Conjugo

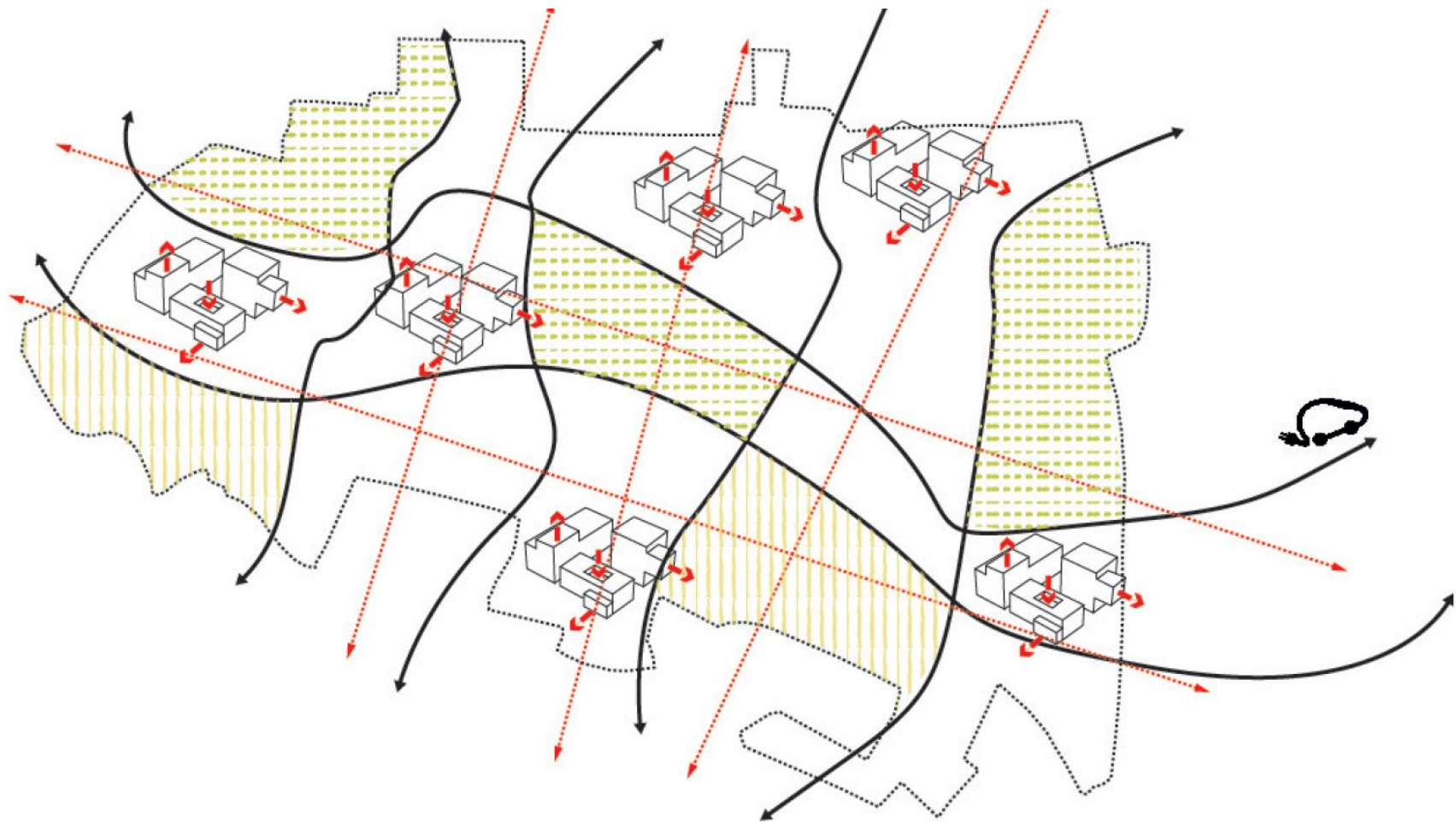


Parking « liquide » Roubaix



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 (dimensionnement des ilots 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

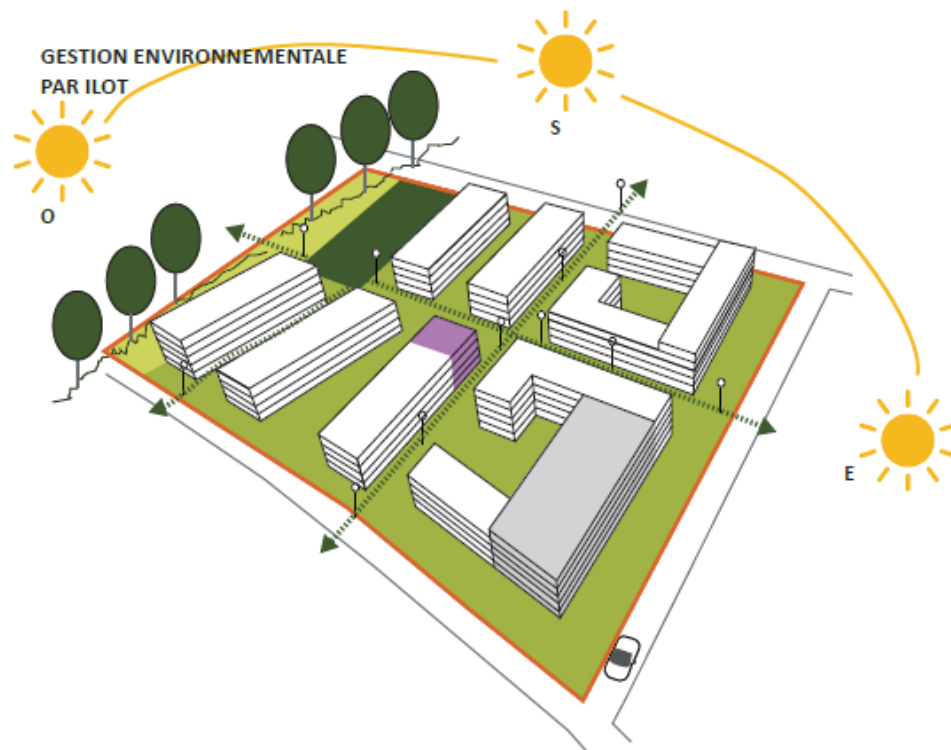


5. Tissu économique

- 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
- Création d' 1 emploi pour 2,5 habitants
 - > activités en lien avec la création d'une filière « alimentaire »
 - > activités tertiaires en relocalisation
 - > activités artisanales



GESTION ENVIRONNEMENTALE PAR ILOT



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

Eclairage public autonome

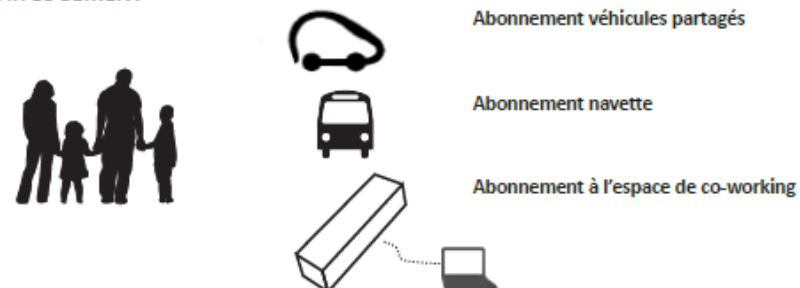
Système de chauffage collectif à biomasse + réseau de chaleur

PAR BATIMENT



Bâtiments très basse énergie

PAR LOGEMENT



3. MASTERPLAN



Concept Trame verte





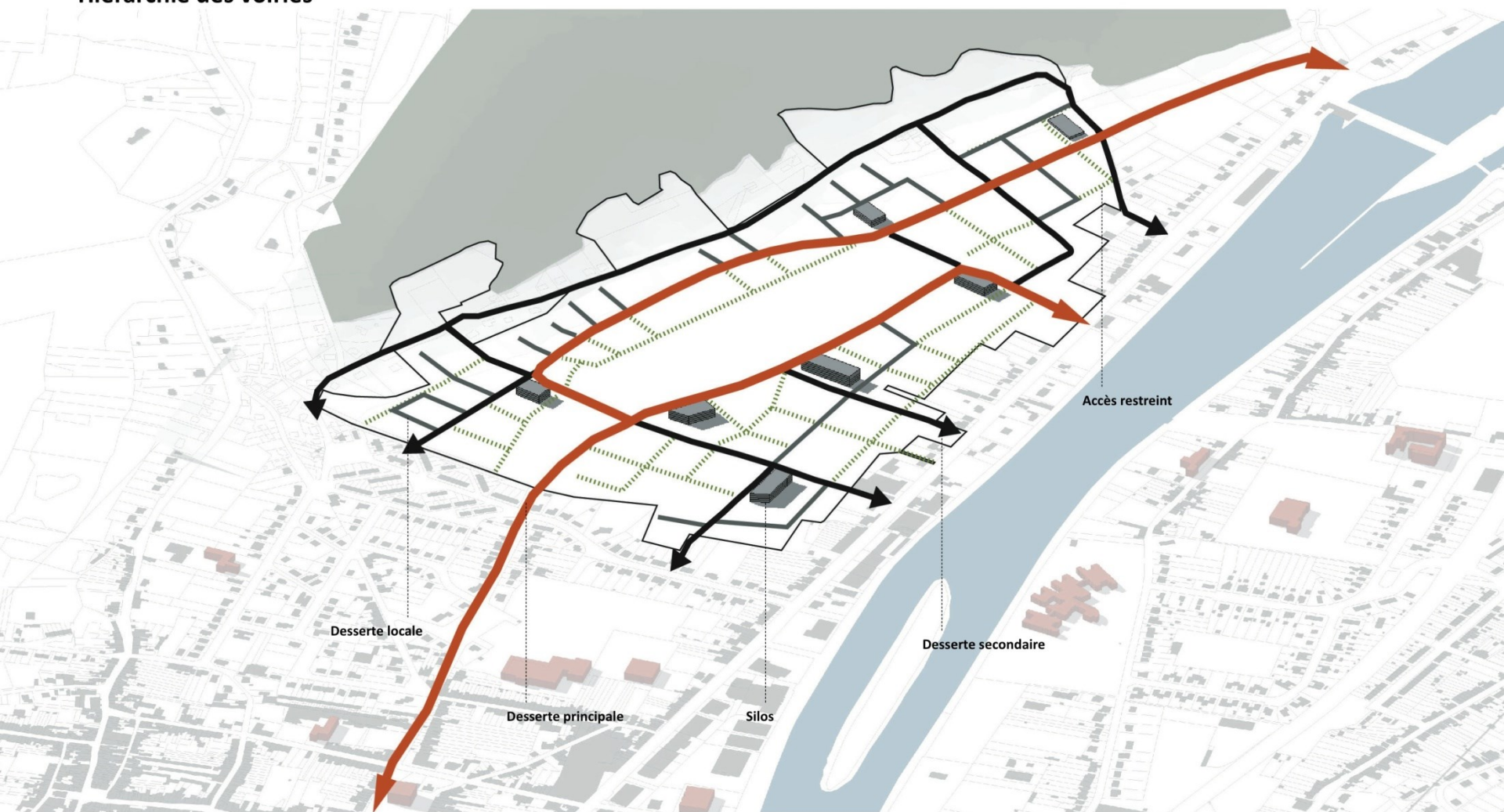
Tianjin Qiaoyuan Wetland Park, Chine, TURENSCAPE

Concept Trame verte



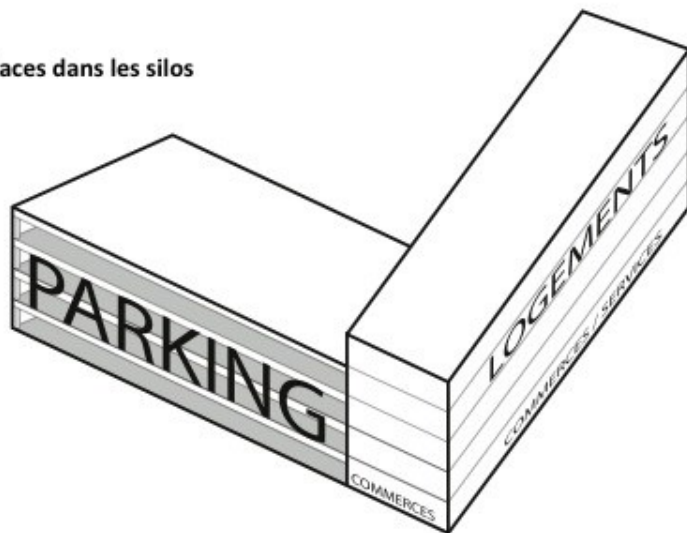
Lien avec le centre-ville existant par la maillage vert

Mobilité
Hiérarchie des voiries

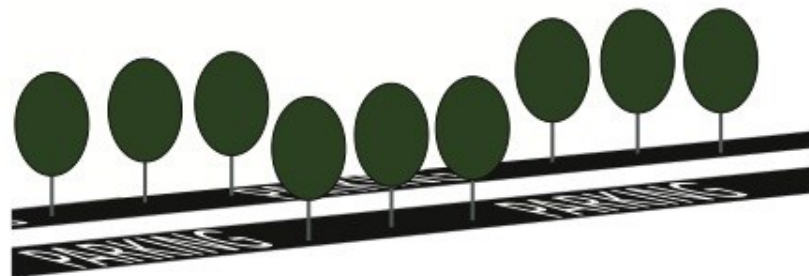


Mobilité Stationnement

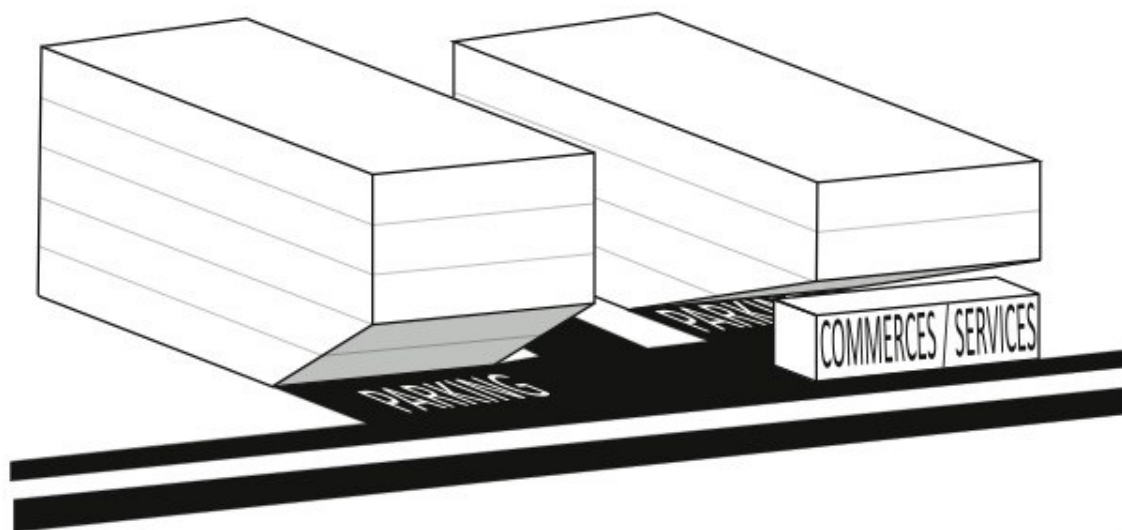
85 % de places dans les silos



14,5 % de places en voirie
(rues de desserte principale et secondaire)



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



SILOS PARKING



Silos, Dunkerque



Silos in Soissons, Jacques Ferrier Architectures

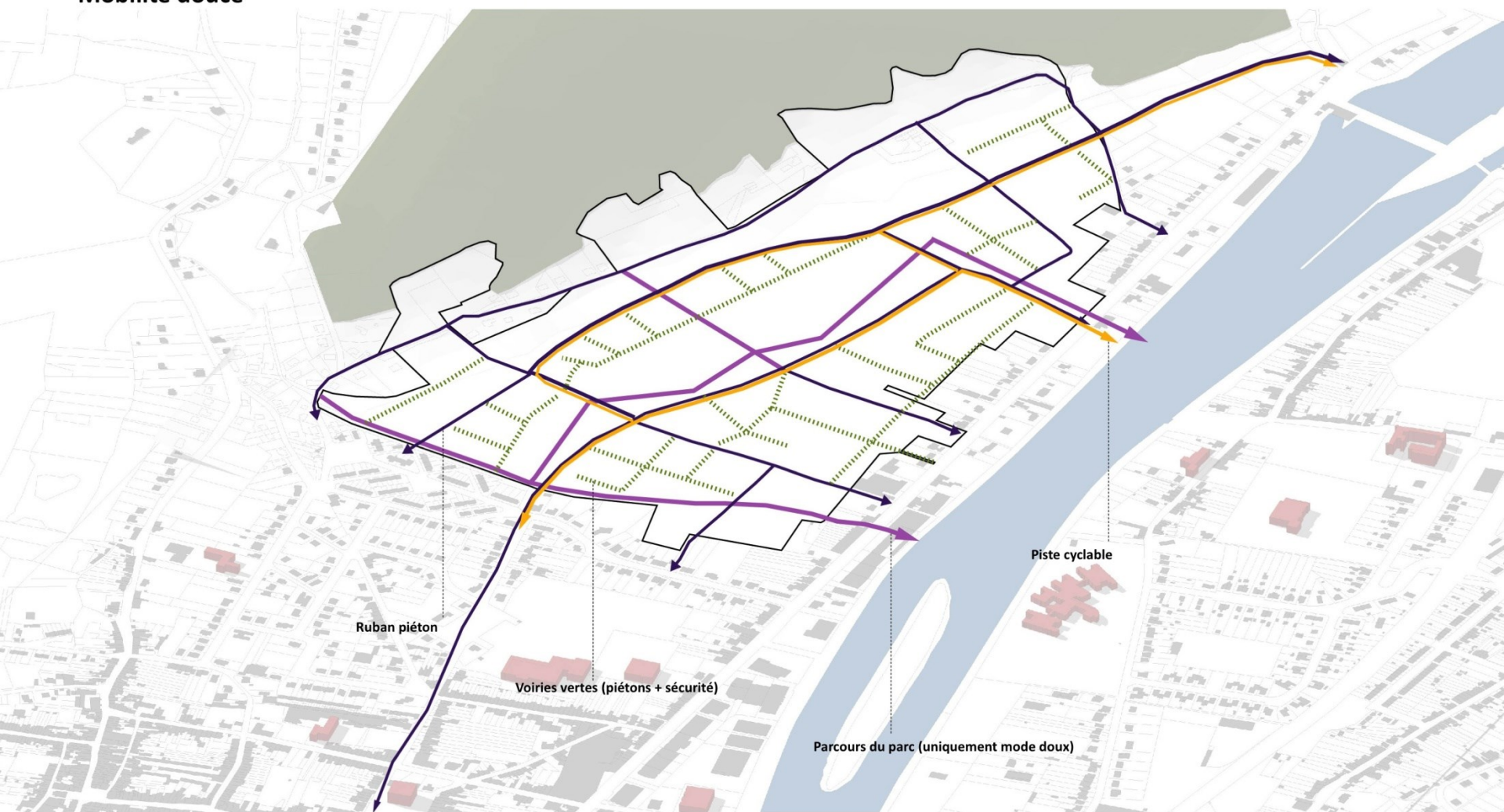


Silos, Dunkerque



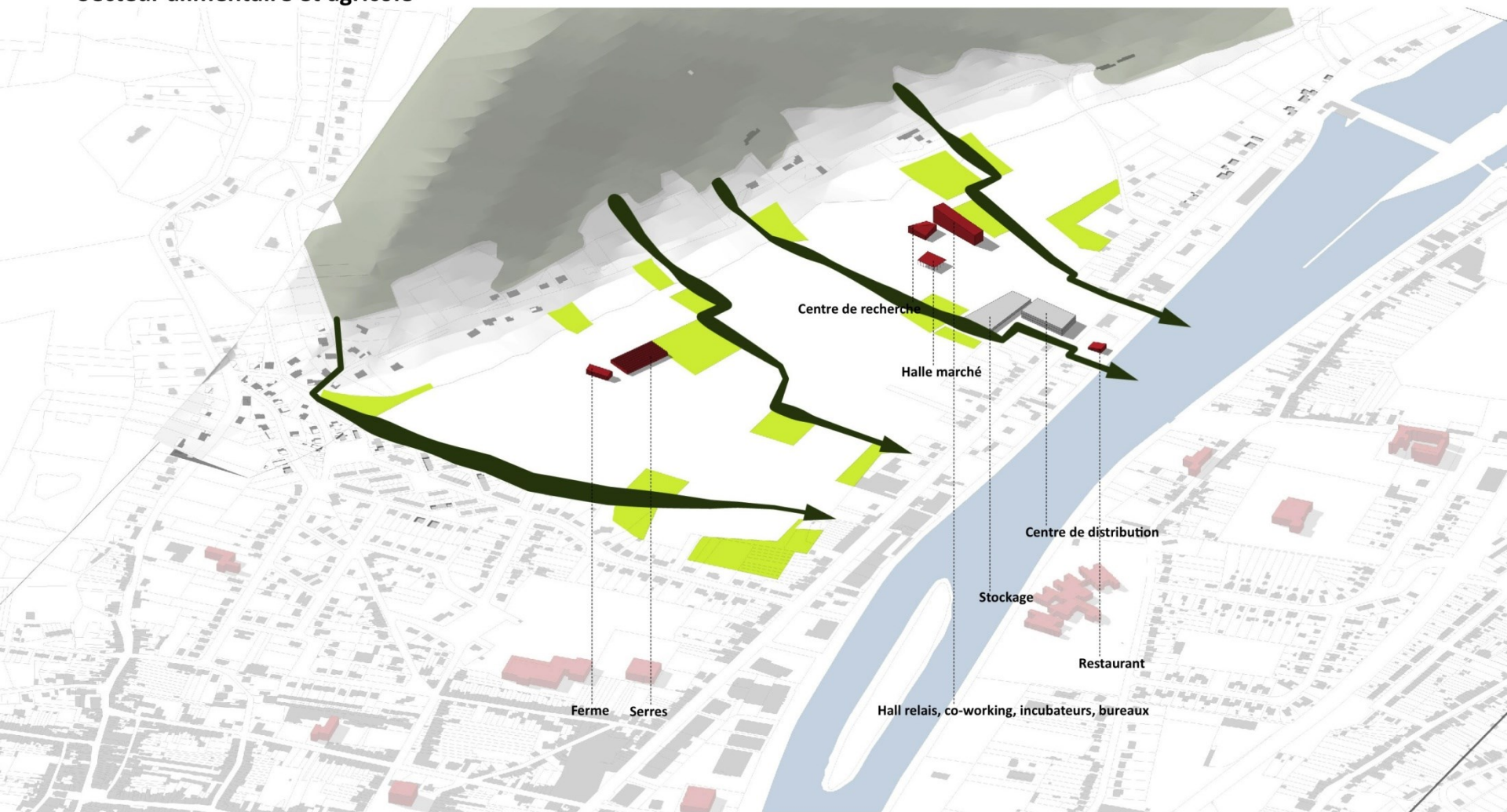
Mobilité

Mobilité douce



Concept

Secteur alimentaire et agricole

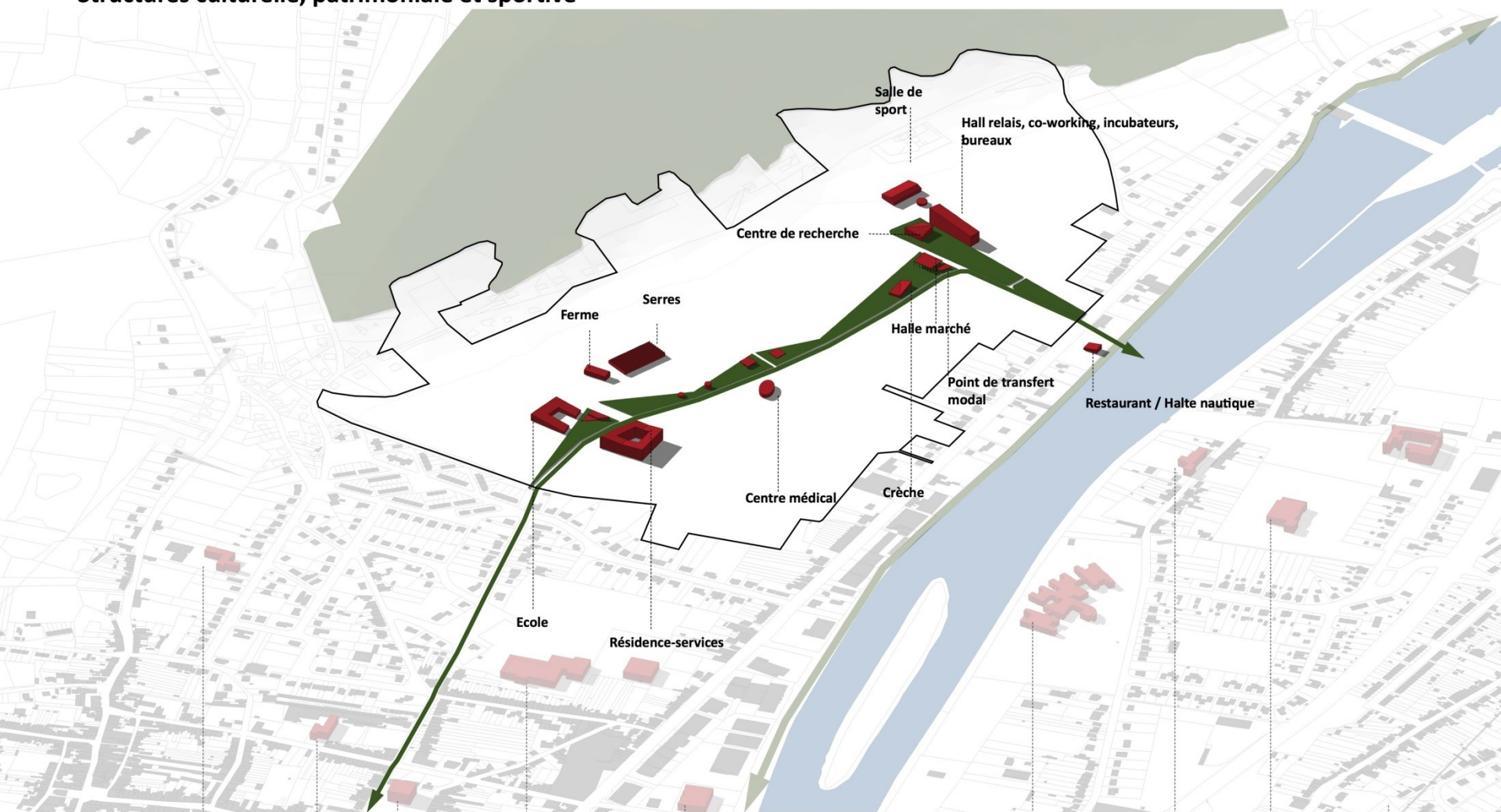


Equipements collectifs



Concept

Structures culturelle, patrimoniale et sportive



Ecole

Ecole

Hôtel de ville

Centre sportif

Musée

Résidence-services

Ecole

FNBA

Châteaux

PARC CULTUREL



Parc de la Villette, Paris, TSCHUMI



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



Le parc aux Angéliques, Bordeaux, DESVIGNE



Fonctions









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)





Contournement ➔ boulevard urbain

