

UN NOUVEAU QUARTIER SUR LE SITE DU SACRE FRANÇAIS CHARLEROI (LODELINSART-DAMPREMY)



Maitre d'Ouvrage : VALIMO srl
Auteur de projet : DESSIN ET CONSTRUCTION srl
Septembre 2017

1. HISTORIQUE

Le projet d'urbanisation du site du Sacré-Français a été élaboré dans le cadre du projet « QUARTIERS NOUVEAUX » initié par la Région Wallonne.

Dans le cadre de cet appel à candidature un Master Plan a été établi en partenariat avec la Ville de Charleroi.

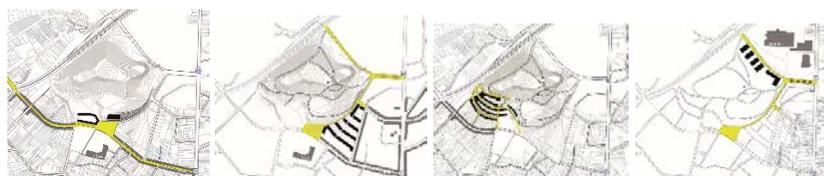
Le Projet a été retenu pour être labellisé « Quartier nouveau ».



LES ENJEUX DU MASTER PLAN

- Valoriser le terroir comme lieu d'identité : « Habiter le terroir », un quartier nouveau dans un environnement singulier.
- Créer d'un logement neuf, répondant aux nouveaux critères de performance, de confort et de mode d'habiter.

2. PHASAGE DU PROJET



Vu l'ampleur du projet, la mise en œuvre du projet doit faire l'objet d'un phasage.

Plusieurs contraintes administratives, techniques ou financières conditionnent la mise en œuvre du projet et assister le Maître d'ouvrage dans la levée de ces difficultés est un des objectifs du projet « Quartiers Nouveaux » de la Région Wallonne.

3. OBJET DE LA NOTE

Vu les délais nécessaires au démarrage de ce partenariat, pour enclencher la dynamique du projet et conforter son potentiel,

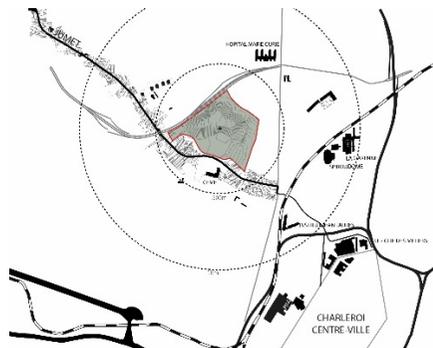
Le propriétaire envisage de mettre en œuvre une première phase d'urbanisation le long de la rue Gohyssart, secteur du terrain moins directement affecté par ces contraintes.

La présente note a pour objet de synthétiser les atouts et contraintes qui ont menés au choix de cette zone d'intervention pour la première phase et les premières intentions en termes d'implantation, gabarit et programmation afin d'avoir un avis de principe des autorités qui seront amenées à se prononcer sur un projet concret.



4. LE CONTEXTE

LA RUE DES FRANCAIS / RUE GOHYSSART : UN AXE D'URBANITE



Le site de projet est localisé le long d'une rue structurante et historique (la rue Gohyssart) qui relie la chaussée de Bruxelles à Jumet.

Longue rue habitée de plus de 2 km, sans autre repère que quelques traces de l'histoire : un terrier en friche, un centre de conférence hors échelle, un pont sur une autoroute inachevée, La rue de Gohyssart est considérée comme un axe de proximité organisant les relations de quartier.

C'est aussi un axe urbain, parce que dans un rayon de 1.5km, on accède au centre-Ville, ses équipements et ses services. 1,5km c'est la distance de la ville à pied.

LA CHAUSSEE DE BRUXELLES UN AXE D'INTENSITE ET DE MOBILITE



Si l'on se réfère aux modes de vie et usages actuels qui sont orientés sur la mobilité, la chaussée de Bruxelles est à proximité directe du site.

C'est l'axe structurant de référence en termes de déplacement, routier et de transport en commun, et aussi en termes d'urbanité, comme axe commercial qui offre la plupart des services attendus, et dont la dynamique devrait s'accroître avec le temps, conséquence des grands investissements réalisés récemment.

UN QUARTIER SINGULIER



La rue Gohyssart, comme le quartier en général est bordée d'un tissu bâti ancien composé d'un parcellaire en languette de maisons unifamiliales mitoyennes, occupées par une population homogène et assez précarisée, quartier mono-fonctionnel dépourvu de place, de commerces et de services de proximité exceptés une école fondamentale, un centre médical et le centre sportif du Fourcaux.

Face au site de projet, le CEME, centre de conférence à échelle métropolitaine, quelque peu isolé et hors échelle dans ce contexte résidentiel mais acteur socio-économique de développement du quartier.

5. SITUATION DE DROIT

MAITRISE FONCIERE

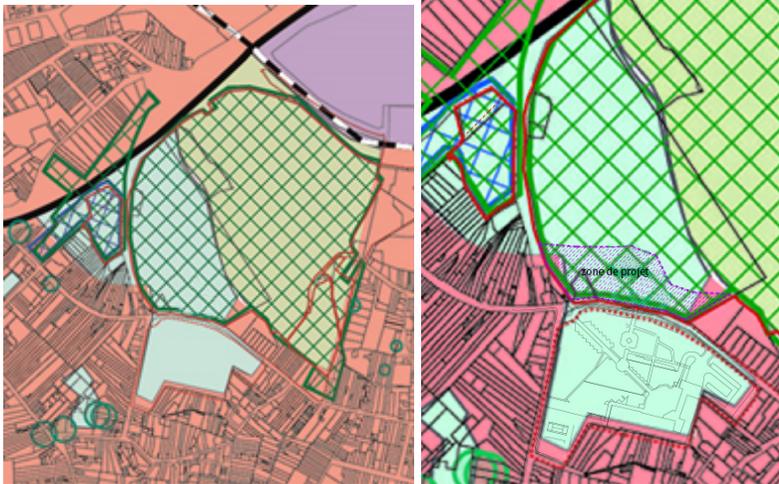
Le périmètre d'intervention est propriété de la société VALIMO, demandeur.

SITUATION DE DROIT

Le site est repris en zone de service public et d'équipements communautaires au plan de secteur, zone initialement réservée pour l'extension du projet de centre de conférence et le raccordement à la N569, projet aujourd'hui abandonné.

Le site est également inscrit dans le périmètre SAR qui couvre le terril.

| | | | |
|---|------------------------------|---|--------------------|
|  | ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE |  | SAR |
|  | ESPACE VERT |  | LOTISSEMENT |
|  | SERVICE PUBLIC ET EQUIPEMENT |  | PUIT DE MINE |
|  | HABITAT |  | PERIMETRE VALIMO |
|  | PARCELLAIRE |  | PERIMETRES ANNEXES |



6. SITUATION DE FAIT

Le périmètre de projet est couvert par une friche herbeuse avec un début de recolonisation par une flore pionnière (bouleau, frêne, ...), il est parcouru de plusieurs sentiers informels qui mènent au sommet du terril.

Le site présente une très légère pente amorçant le pied de terril, excepté sur son bord ouest qui est bordé d'un talus important marquant la limite entre le site et les jardins voisins.

Le long de la rue Gohyssart, le site est clôturé par un mur de maçonnerie avec un portail d'entrée, principal accès au terril.

Enfin le périmètre de projet est grevé de la présence de deux puits de mine qui nécessite selon les informations de la cellule Mines de la DGO3, une zone de contraintes de 15m de rayon.

Cette partie du site a été fortement remaniée dans les années 1990 lors de la ré-exploitation. Toujours selon les informations reçues de la DGO3, département du sol et des déchets, il n'apparaît aucun élément permettant de considérer que cette parcelle est susceptible de présenter une pollution.



7. ESQUISSE D'IMPLANTATION



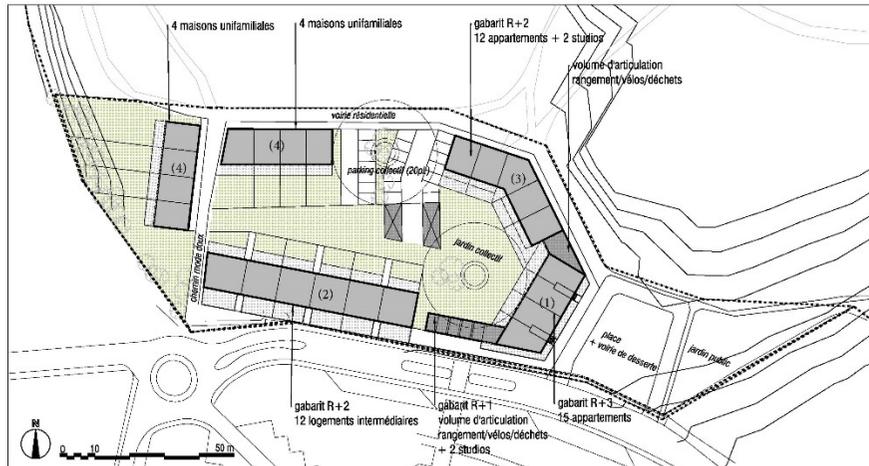
Sur base des options développées dans le Master Plan, le projet propose :

- D'amorcer la réalisation de la place pour ancrer le projet au pied du terril et le « donner à voir ».
- De construire le fond de perspective de la rue de Français (première courbe et « point haut » de la rue Gohyssart) avec un immeuble d'appartements relativement compact qui vient occuper la place et qui se prolonge face au pied de terril, accompagnant les sentiers existants de randonnée.
- De construire le front bâti de la rue Gohyssart avec des logements en duplex : logements intermédiaires entre la maison unifamiliale et l'appartement, articulation avec le quartier existant. Le front bâti est implanté légèrement en recul de la voirie pour dégager des petits jardins orientés Sud. Profitant de la 2eme courbe de la voirie, le front bâti ouvre légèrement le point de vue vers le sentier qui mène au terril et laisse apercevoir l'amorce du talus arboré qui annonce le site naturel.
- De fermer l'îlot bâti par des maisons unifamiliales adoptant une implantation type « villageoise » le long d'une ruelle résidentielle qui se poursuit en chemin de ballade.

La présence des puits de mine est prétexte à ouverture de l'îlot :

- Côté rue de Gohyssart, un bâtiment porche laisse passer le regard et abrite les services de l'immeubles (local poubelles, rangements vélos, Avec des studios aux étages.
- Côté terril, c'est une zone de stationnement paysager qui vient occuper la zone inconstructible, elle se prolonge par une structure paysagère qui articule l'intérieur d'îlot, espace de convivialité du jardin partagé.

8. PROGRAMME ENVISAGE



La proposition couvre un site d'environ 1 ha.

En termes de programmation, elle retient dans un premier temps (à affiner en fonction du marché immobilier), la création de 50 logements et d'un espace public d'environ 20 ares.

Bâtiment de la place (1) :

- Typologie : appartements
- Gabarit : R+3 (R+1 pour le bâtiment porche)
- Programme : 15 appartements et 2 studios

Bâtiment rue Gohyssart (2) :

- Typologie : duplex
- Gabarit : R+2
- Programme : 12 logements duplex.

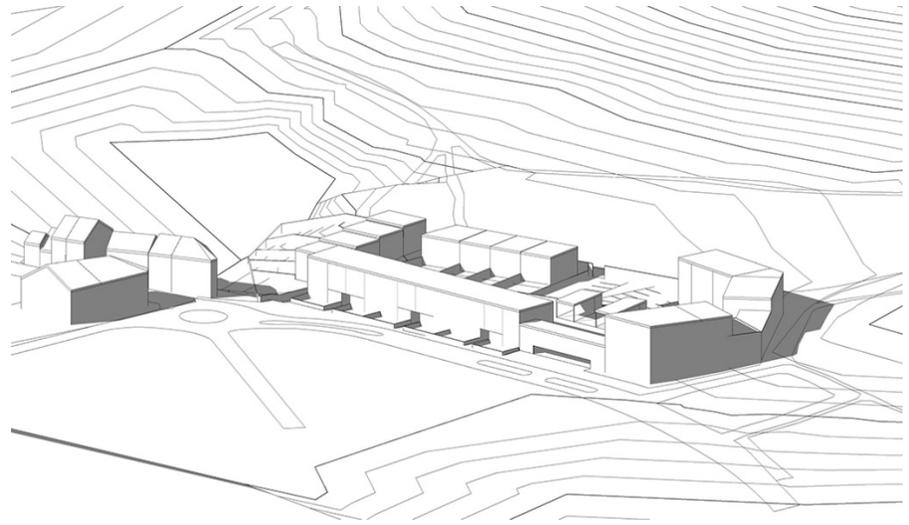
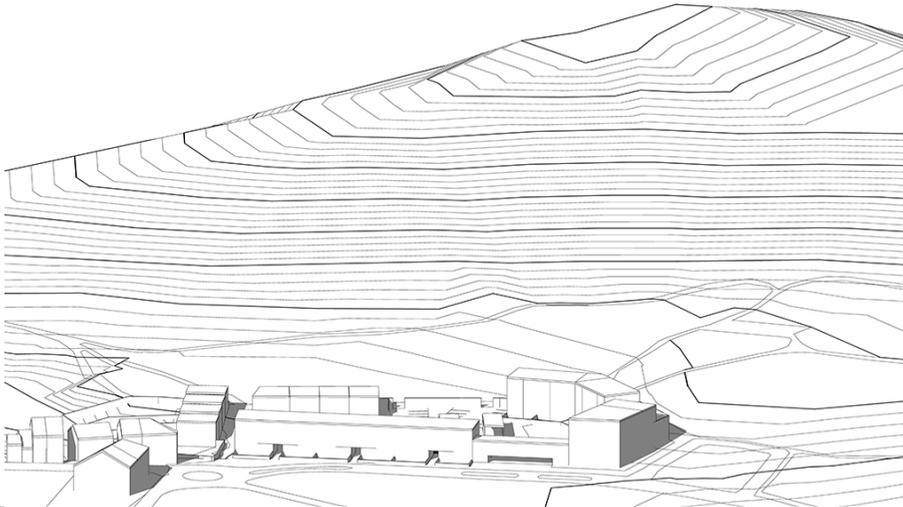
Bâtiment face au terril (3)

- Typologie : appartements
- Gabarit : R+2
- Programme : 12 appartements et 2 studios

Ruelle résidentielle (4)

- Typologie : maisons unifamiliales
- Gabarit : R+1
- Programme : 8 maisons

Etude de gabarit - Vues côté rue Gohyssart



Etude de gabarit - Vues à partir du terril

