



Présentation et état des lieux du projet Schéma de Cohésion du Territoire Croix de Hesbaye

24 AVRIL 2023 – ADMINISTRATION COMMUNALE DE RAMILLIES



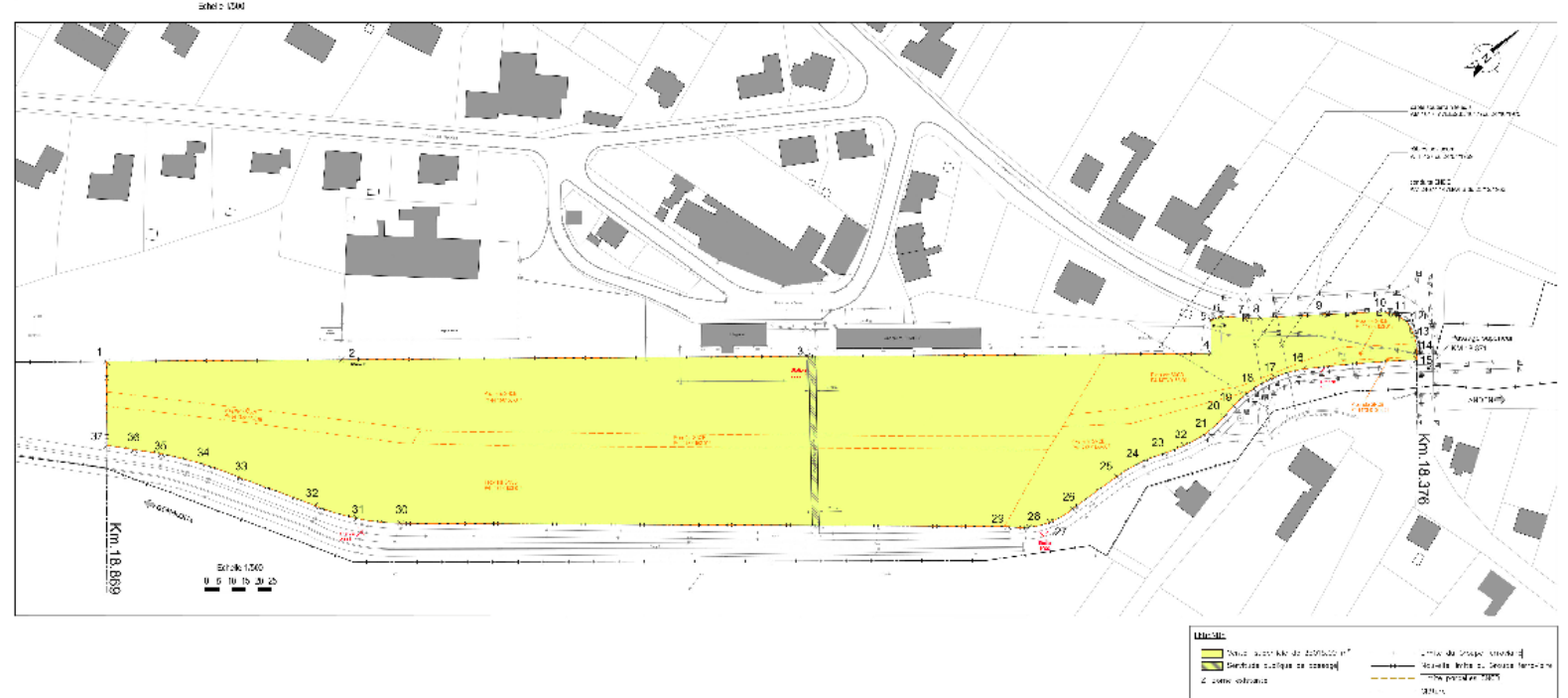
Contexte

- En 2018, la SNCB était propriétaire d'un terrain de 2,5h situé à l'arrière de la Gare de Ramillies. Ce terrain est qualifié au plan de secteur de zone blanche, c'est à dire une zone non affectée.
- Afin de valoriser son patrimoine, la SNCB souhaite affecter son terrain à de l'habitat avant de le vendre. Il obtient le 12 décembre 2018 un certificat d'urbanisme pour de l'habitat (avis favorable conditionnel de l'ancien Collège communal)
- Dans le cas d'une zone non affectée (zone blanche) au plan de secteur, c'est le Fonctionnaire délégué (Région wallonne) qui octroie le certificat d'urbanisme et les permis. La Commune peut donner un avis, mais n'est pas le décideur.
- Le bâtiment de la Gare avait déjà été valorisé par la SNCB et cédé à un privé.

Historique : 2018

- Le certificat d'urbanisme du 12 décembre 2018 prévoyait sur le terrain de 2,5h la création de 47 logements de typologie mixte (29 maisons unifamiliales, 9 appartements et 9 duplex => 47 logements) mitoyens ou semi-mitoyens

Plan d'implantation



Plusieurs promoteurs se renseignent sur les possibilités d'aménagement et les contraintes du site en attendant la vente du terrain.

Achat de la Gare : 2019

- En décembre 2019, la Gare de Ramillies est mise en vente. Afin de reprendre la maîtrise du devenir de ce patrimoine, nous contactons l'agence de promotion immobilière du Brabant wallon pour qu'elle fasse une offre pour acquérir le bien.
- Un accord entre le propriétaire et l'APIBW est acquis le 20 décembre 2019.

- L'agence de promotion immobilière du BW (APIBW) dépend de la Province. Devenant propriétaire du bâtiment, ce patrimoine revient ainsi dans les mains d'un pouvoir public.
- Une convention de mise à disposition d'une partie du bâtiment à la Commune sera ensuite signée.

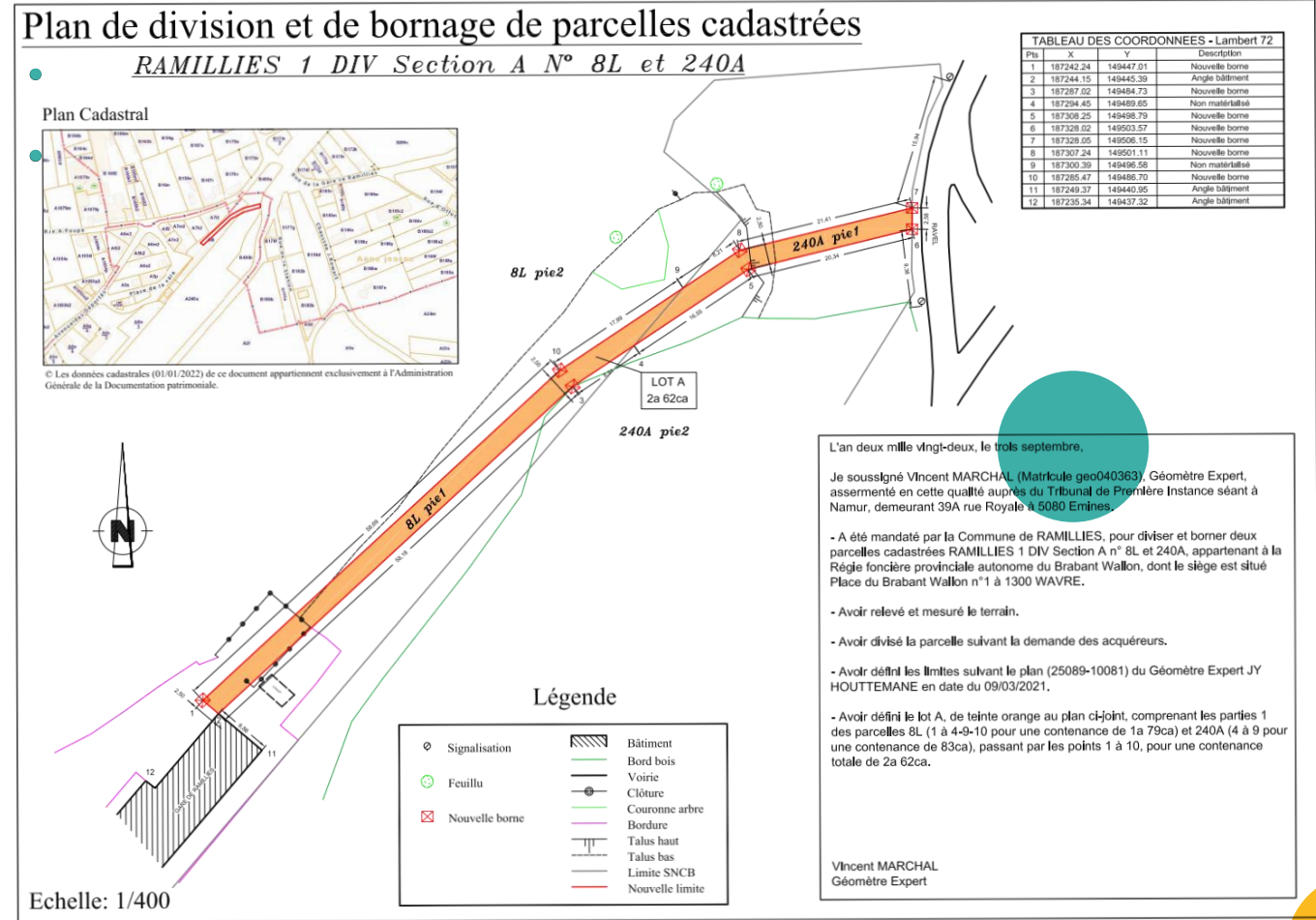
Mise en vente du terrain par la SNCB : 2020

- En juillet 2020, un appel d'offre est lancé par la SNCB pour la mise en vente du terrain. Offre à rentrer pour la fin octobre.
- A nouveau, afin de garder une possibilité d'influer sur les projets et, étant peu enthousiaste quant au projet de la SNCB, un contact est pris avec la Province et l'APIBW pour le dépôt d'une offre.

- L'offre de l'APIBW est retenue fin novembre 2020 et les parties rédigent le compromis de vente puis les actes de propriété.
- Un entrepreneur de Ramillies prend contact en septembre 2020 avec la Commune de Ramillies et marque son intérêt pour développer une petite activité sur le site et remettre en valeur la Gare.
- Plusieurs réunions seront organisées avec la Province, l'Apibw, la Commune et cet entrepreneur.

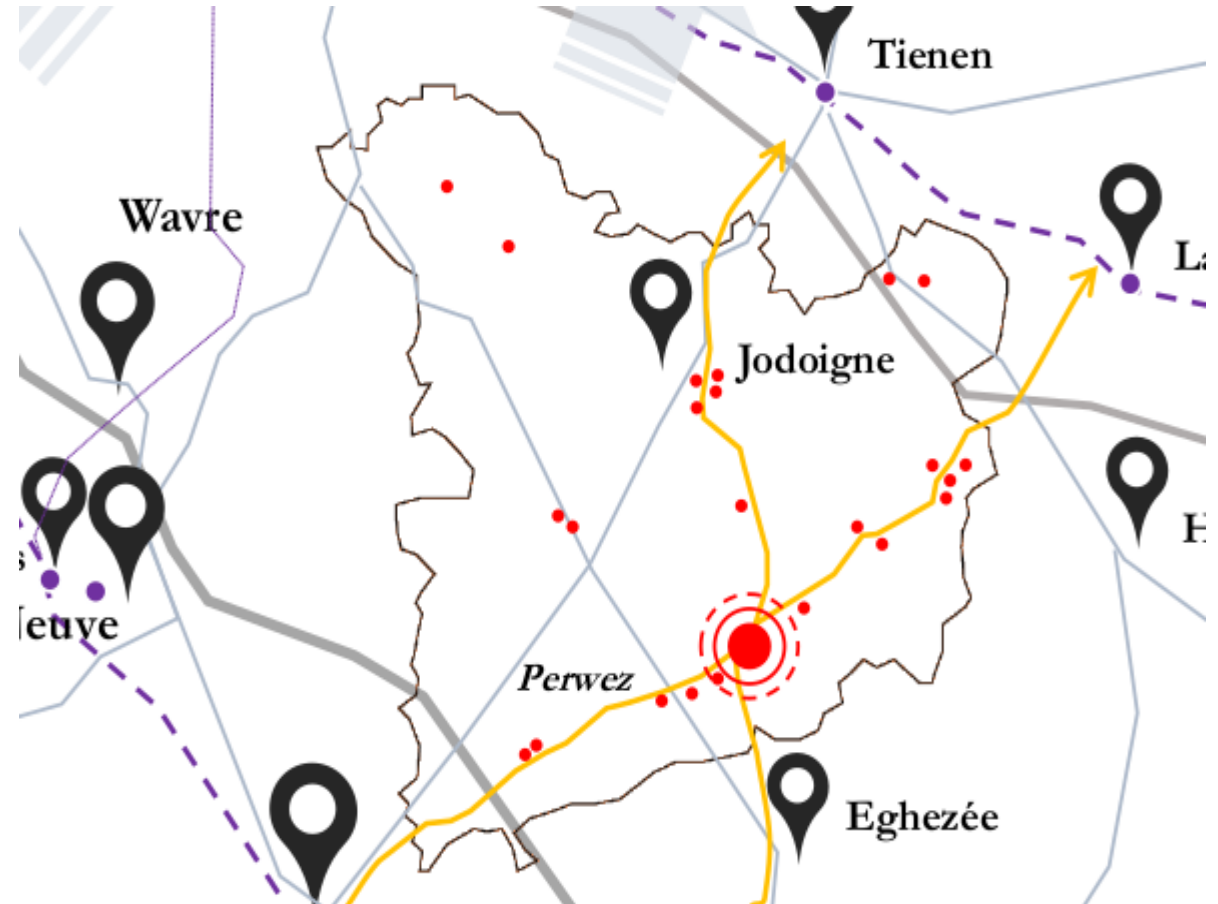
Appel à projet Wallonie Cyclable : 2020

- En septembre 2020, la Région wallonne lance un appel à projet pour le financement de cheminements cyclables et stationnement
- Ramillies dépose sa candidature pour 6 projets d'investissement dont une nouvelle connexion de la Gare au RAVeL. Elle est acceptée
- Travaux à réaliser pour fin 2024. Les piquets présents sur le site de la Gare ont été mis par un géomètre pour tracer le chemin.



Le SCOT – Schéma de Cohésion Territorial :

- Août 2021 : 1^{er} comité d'accompagnement du Schéma de Cohésion Territorial. Démarche à l'initiative de la Province qui souhaite analyser le potentiel de 26 sites sur les communes de l'EST du Brabant wallon autour du concept de NpoW (New Places of Working). La Croix de Hesbaye est un de ces sites.
- A ces comités d'accompagnement participent J.J. MATHY et D. BURNOTTE ainsi que différents représentants de services communaux.



Objectif du Schéma de Cohésion Territoriale

Les **26 sites identifiés** au sein des 7 communes sont reliés par un réseau cyclable structurant

Objectifs :

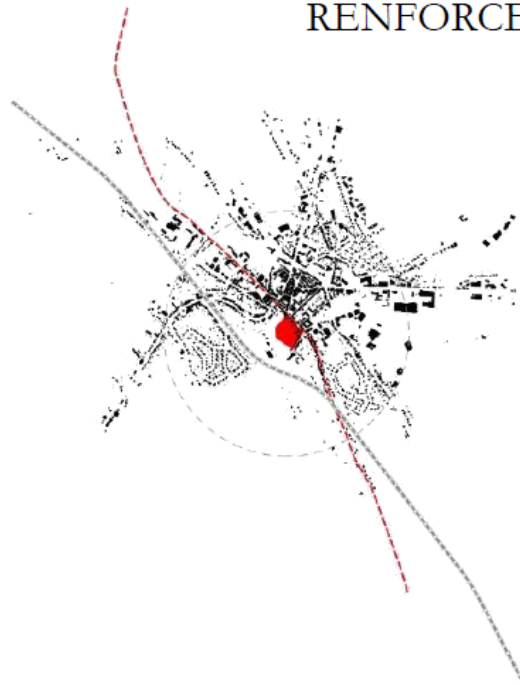
- Donner l'orientation pour le développement de ces sites dans une optique de déploiement du concept NPoW dans une vision supra-communale sur le moyen et long terme.
- Définir une vision prospective en vue de :
 - faciliter les démarches ultérieures nécessaires pour la mise en œuvre des projets visés,
 - faciliter la négociation avec des opérateurs privés et publics ,
 - acter la vision prospective et l'engagement sur le long terme des pouvoirs publics locaux.

Schéma de Cohésion Territoriale

02.c. Configuration NPOW des sites

Rappel : NPOW, trois configurations de site

RENFORCEMENT | APPUI | DEVELOPPEMENT



Les sites de renforcement d'un pôle principal ou secondaire

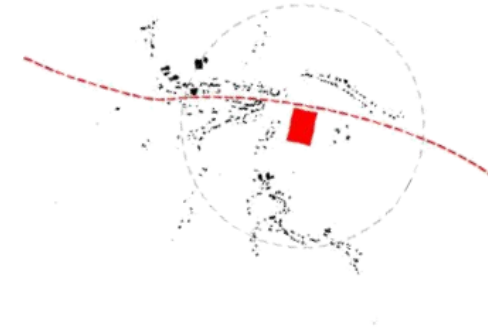
Ces sites sont inscrits au sein du tissu constitutif du pôle. Le potentiel de captation dans l'isochrone de 20 minutes est élevé.

Leur développement s'insère dans une structure et une organisation spatiale existante et permet de renforcer le pôle.



Les sites en appui à un pôle principal ou secondaire

Ces sites se situent dans une entité (tissus constitués) située à proximité d'un pôle principal ou secondaire, c'est-à-dire que le pôle principal ou secondaire sur lequel ils s'appuient est à moins de 20 minutes en vélo. Leur développement s'inscrit en cohérence et en complémentarité des spécificités de la polarité tout en s'intégrant dans une structure et une organisation spatiale existante.

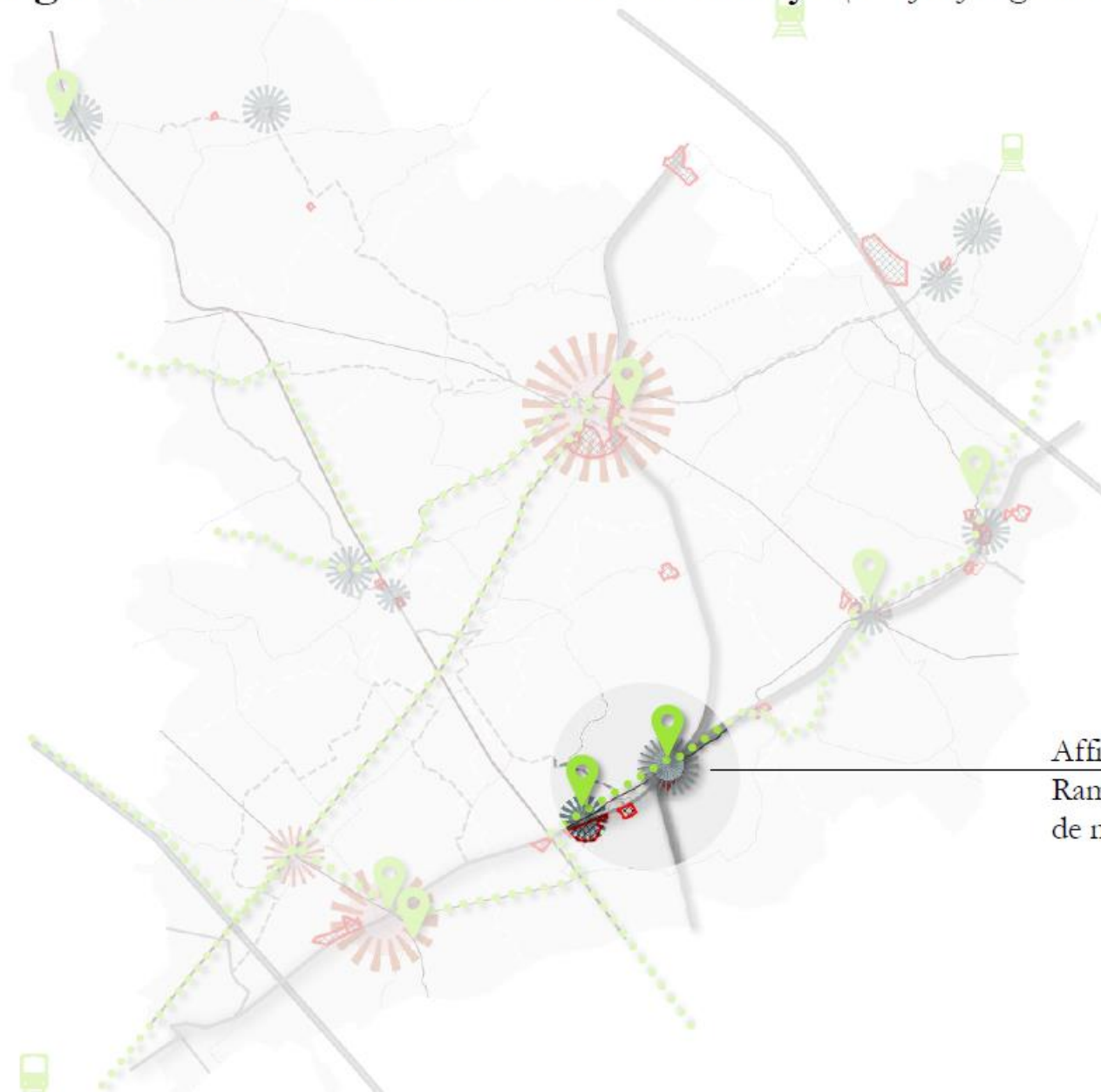


Les sites de développement autonome vis-à-vis d'un pôle

Inscrits ou non dans une entité existante, ces sites sont dans tous les cas davantage autonomes vis-à-vis d'une pôle principal ou secondaire. Ils se localisent à plus de 20 minutes en vélo d'un pôle principal ou secondaire. Leur potentiel de développement en lien avec le pôle est plus faible.



02.b. Structure spatiale « augmentée » du territoire Croix de Hesaye (# objectifs régionaux)



Affirmation de la **Croix1** (gare de Ramillies) comme centralité communale de niveau 1.

02.d. Construire les scenarios

Scénarios > 3 visions

Scénario 1 : rural digital



Scénario 2 : territoire de services et de loisirs



Scénario 3 : territoire nourricier > terroir



Focus sur la Croix de Hesbaye : 2021

NPoW, un objectif

- Créer de l'emploi et des espaces de résidence économique décentralisée par rapport aux grands pôles d'emploi du Brabant wallon, couplée éventuellement à une activité résidentielle tenant compte prioritairement de projets facilitant l'accès à la propriété pour les jeunes.
- Organisation d'ateliers citoyens par le GAL autour du concept NPoW.

- Juillet 2021 : 1^{ère} rencontre avec Keolis gestionnaire du dépôt de bus pour connaître leurs intentions d'avenir.
- Une visite de petites zones d'activité économique **artisanales** (village d'artisans comprenant ± 20 cellules aménageables de 70 m² chacune, adaptable en cellule simple, double ou quadruple) est organisée dans le Nord de la France et en Belgique
- Nous exprimons dès le départ notre volonté de travailler sur le site de Croix de Hesbaye au service du développement local et des Ramillois.

Focus Croix de Hesbaye : 2022

- Des ateliers participatifs sont organisés par le GAL, la Maison de l'Urbanisme et la Province tant sur le SCOT que sur la Croix de Hesbaye.
- Deux ateliers sont organisés pour Ramillies (juin 2022).
 - Le 1^{er} réunit la CCATM et la CCAR et porte sur les sites SCOT de Ramillies
 - Le 2^{ème} réunit divers acteurs sur la Croix de Hesbaye.

- L'atelier « **Croix de Hesbaye** » consistait en une marche exploratoire pour identifier les contraintes du site. A quels besoins d'entrepreneurs peut-il répondre ?
- Y participaient : des entrepreneurs de Ramillies et hors Ramillies, quelques riverains (les plus proches), le Collège, un membre de chaque commission (CCATM, CCAR), la Province, le GAL, la Maison de l'urbanisme → 33 personnes
- La priorité était donnée aux entrepreneurs, l'objet étant d'examiner le potentiel du site pour répondre à des besoins locaux.

Enquête socio-économique auprès d'un échantillon d'entrepreneurs de Ramillies : 2022

- Souhaitant peser sur les orientations du projet, la Commune propose la réalisation d'une enquête auprès d'un échantillon d'entrepreneurs locaux afin d'identifier leurs besoins et mettre le projet à leur service.
- 11 entrepreneurs ont répondu à ce questionnaire

- Enquête : échantillon composé de 113 entrepreneurs (sur ± 600) ayant une activité à Ramillies.
Extraction des données « banque carrefour - type d'activité »
- Exclusion du commerce, des professions libérales, de la construction générale, des services, d'activités trop impactantes pour le site...
- Un tri a également été fait (via l'ordre chronologique dans la liste) afin de ne pas interroger un trop grand nombre de personnes dans un même secteur d'activité.
- L'enquête se voulait anonyme, afin que l'entrepreneur interrogé n'ait pas l'impression d'un engagement ou d'une marque d'intérêt ferme pour le projet.

Résultats de l'enquête : 2022

Résultats :

- Startup biotech > 300 m²
- Brasserie sur 420 m²
- Hall de stockage pour menuiserie générale (habitat en ossature bois) sur 745 m² (500 m² atelier + 200 m² stockage)
- Société d'organisation d'évènements - stockage sur 150 m²
- Espaces de réunion/formation/ateliers divers
- Vitrine d'exposition pour artisanat – travail du bois (décoration et gravure laser)
-

→ **Demandes réelles et uniquement locales**

→ Intérêt pour un espace de formation décentralisé

→ Intérêt pour une mutualisation de fonction



Historique : 2022

- Parallèlement à ces démarches, l'APIBW négocie avec des riverains des échanges de terrains et propose de racheter des terrains pour disposer d'un site plus cohérent.
- De 2,5 h. , le projet s'étendrait ainsi sur une plus grande surface. Le périmètre de l'étude (plus large que les parcelles acquises) porte sur 3,8h.
- L'APIBW devient propriétaire de l'ensemble des parcelles début mars 2023.



Le Master Plan « Croix 1 »

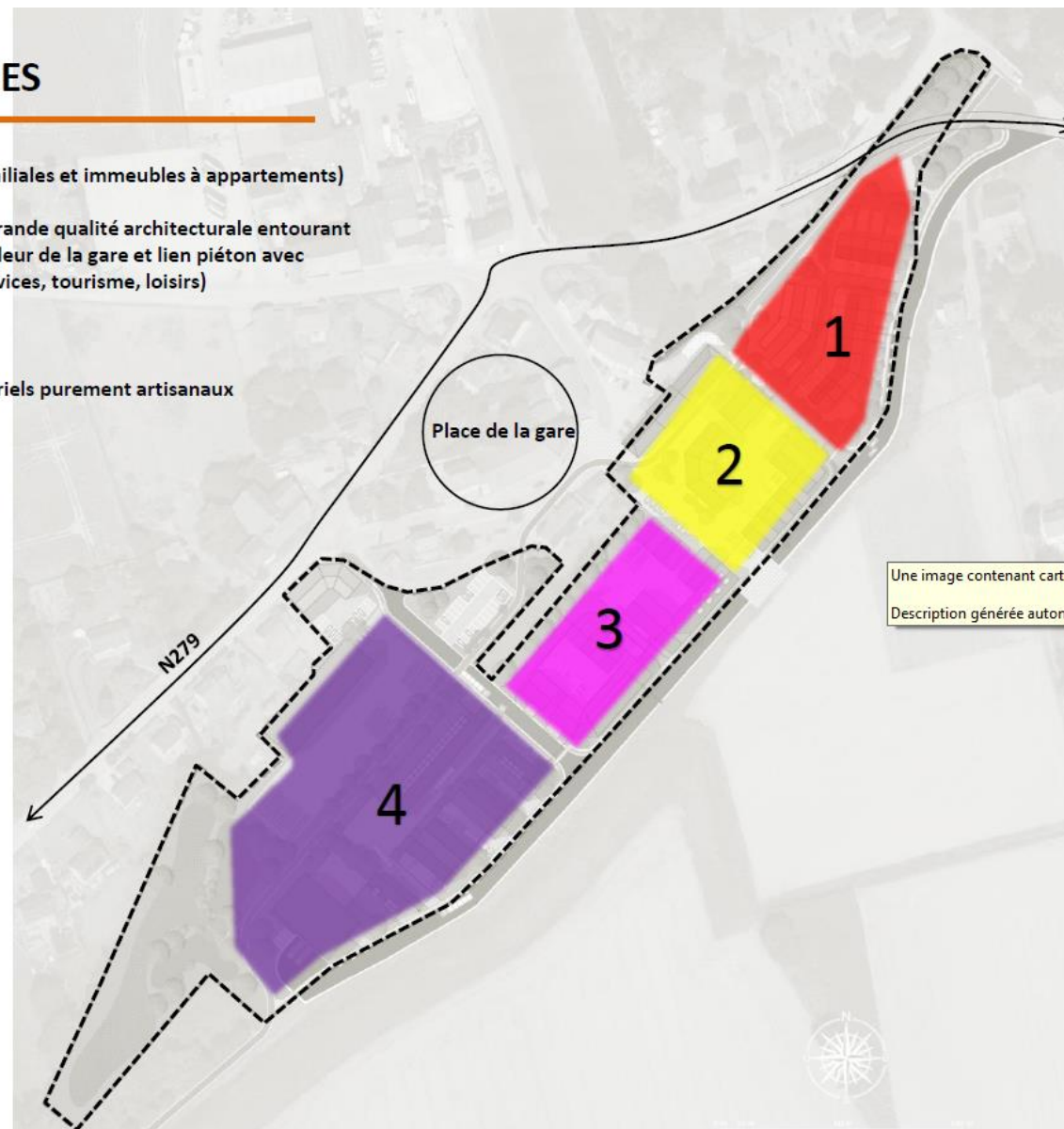
5 fonctions envisagées

- De l'habitat mixte
- Un espace public de qualité entouré de bâtiments de qualité : services, cuisine collective, halle couverte, point d'info touristique... ?
- Fonctions artisanales mixtes (salle de réunion, ...)
- Bâtiments artisanaux

Ce plan est une première déclaration d'intention qui doit être étudiée.

GRANDS PRINCIPES

1. Habitat mixte (maisons unifamiliales et immeubles à appartements)
2. Mixité de fonctions bâties de grande qualité architecturale entourant un espace public → mise en valeur de la gare et lien piéton avec projet Croix 2 (Commerces, services, tourisme, loisirs)
3. Fonctions artisanales mixtes
4. Bâtiments de types plus industriels purement artisanaux



Prochaines étapes

- Réalisation d'un master plan par le bureau DR(EA)²M.
- Un master plan est un plan directeur qui définit la stratégie pour un site donné. Il repose sur la coordination d'un grand nombre d'acteurs.
- Ce plan directeur fera l'objet d'une information et d'une concertation avec la population.
- Parallèlement et en concertation le SPW a entamé l'analyse du pont sur le RAVeL

- Une fois le plan directeur réalisé, dépôt d'un permis d'urbanisation précédé d'une réunion d'information (obligatoire) à la population.
- Etude d'incidence (dont mobilité).
- Enquête publique et avis du Collège avant décision du FD
- → **Plusieurs réunions d'information et de concertation prévues.**