



Ville de Gembloux

IMPACTS DU DÉVELOPPEMENT DE GEMBOUX

**Etude prospective
et stratégique**

Rapport final

Novembre 2009

AUTEUR DE PROJET :



Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire – UCL

Place du Levant, 1 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13
E-mail : creat-urba@uclouvain.be - URL : www.urba.ucl.ac.be/creat

Directeur de l'étude : Prof. Yves HANIN, Directeur du CREAT

Auteurs : Vincent BOTTIEU, Yves HANIN, Pierre NERI et Anne SINZOT

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	2
1. Moteur démographique et résidentiel.....	7
1.1. Gembloux et son « pays » : évolution démographique et attractivité résidentielle	7
1.2. Perspectives d'évolution interne de la population.....	14
1.3. Impacts en matière de logement	26
2. Moteur économie et recherche	36
2.1. Les travailleurs et activités économiques de Gembloux au niveau supra-communal	36
2.2. Les activités économiques dans la structure locale.....	42
2.3. Perspectives économiques à Gembloux	46
3. Moteur commercial.....	49
3.1. Gembloux et son « pays »	49
3.2. Evolution du commerce gembloutois.....	54
3.3. Impacts de l'évolution commerciale.....	57
4. Moteur scolaire.....	63
4.1. Gembloux, un pôle scolaire local, régional et international	63
4.2. L'enseignement fondamental.....	65
4.3. Impacts du pôle scolaire	67
5. Moteur gare et transports en commun.....	70
5.1. Gembloux à l'échelle régionale.....	70
5.2. Gembloux à l'échelle de ses villages et de son pays	73
5.3. Gembloux à l'échelle de sa ville et de ses quartiers.....	74
6. Les impacts globaux du développement de Gembloux	75
6.1. Impacts sur les équipements collectifs	75
6.2. Impacts sur les équipements techniques.....	83
6.3. Impacts sur la mobilité	89
6.4. Impacts sur le cadre de vie et l'environnement	93
7. Stratégie et mesures à mettre en oeuvre.....	106
1. Une stratégie générale	106
2. L'avenir du cœur historique	108
3. Optimiser l'aménagement du « croissant est ».....	111
4. Structurer l'aménagement des boulevards	114
5. Les villages : identité et qualité de vie	116
6. Tableau de bord des mesures à réaliser	116

INTRODUCTION

Objectifs de l'étude

Gembloux connaît depuis quelques années un important développement, notamment en matière de logements et de commerces, développement dont on ne mesure pas bien les impacts positifs ou négatifs sur le cadre de vie, sur les besoins en équipements collectifs et techniques, sur la mobilité, ou sur l'environnement naturel.

Face à ces évolutions en matière de logements et de commerces, les autorités communales souhaitent prendre du recul, prendre le temps d'évaluer ces dynamiques qui transforment son territoire pour pouvoir renforcer la durabilité de ce développement.

La Ville dispose de nombreux outils tels que le SSC (en cours de révision), le PCDR, le PCZAD, les PCA, le plan de mobilité, le PCDN et l'opération de rénovation urbaine (tous deux en cours d'élaboration)... mais elle s'interroge sur la manière d'intégrer ces outils, de mener à bien ou réorienter ceux qui sont en cours ou nécessitent révision ; elle s'interroge aussi sur les priorités à mettre en avant, notamment en ce qui concerne les investissements publics.

Trame de la démarche

Des moteurs de développement

Si effectivement on peut constater une augmentation du nombre d'habitants et la multiplication des commerces, l'étude identifie 5 moteurs de développement au sens de forces dynamiques et polarisatrices.

- Le développement gembloutois se caractérise par son attrait résidentiel. L'évolution du nombre d'habitants est particulièrement significative ces dernières années, notamment avec l'ouverture de nouveaux quartiers et la construction d'immeubles à appartements.
- Gembloux se caractérise aussi par l'importance de ses activités économiques, notamment dans ses deux parcs d'activités, et veut promouvoir son image d' « agrobiopôle » wallon.
- Dans la foulée du développement résidentiel, le commerce montre une bonne dynamique. Les nouvelles enseignes mais aussi les relocalisations se multiplient le long des grands axes de circulation, mais le centre historique connaît un déclin manifeste.
- Gembloux, c'est aussi un pôle scolaire, tant par les établissements d'enseignement supérieur que par les écoles secondaires.
- Enfin, le rôle de centre multimodal s'est développé considérablement ces dernières années autour de la gare ferroviaire, de la gare des bus mais aussi suite à la réalisation de réseaux de modes doux.

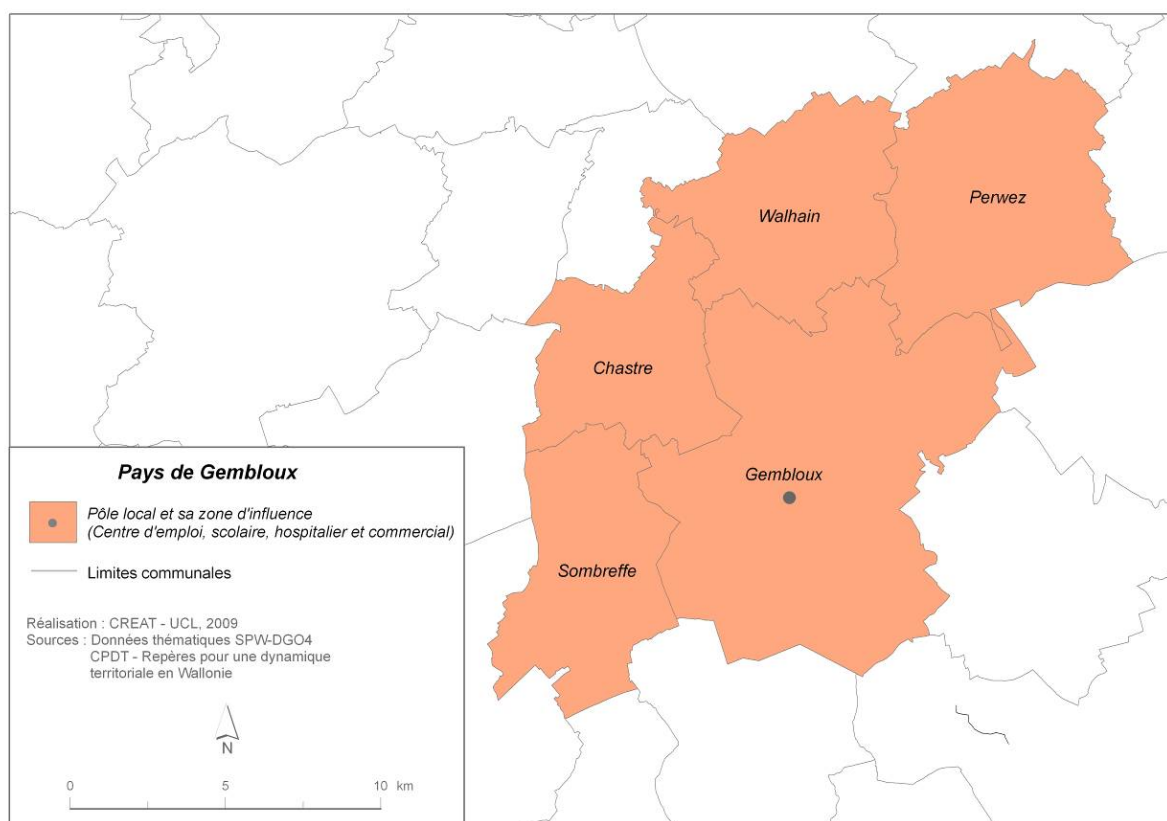
Effets combinés et effets liés à la force polarisatrice de Gembloux

L'essor de ces moteurs peut dépendre des effets de l'un sur l'autre. Ainsi, le développement résidentiel a des influences sur le développement scolaire ou celui de l'usage des transports en commun. Mais leur essor peut

également dépendre de la force polarisatrice de Gembloux. En ce sens, Gembloux doit être replacé dans un contexte plus global (au sud du Brabant wallon entre Bruxelles et Namur mais aussi entre Charleroi et Tirlemont) et d'un « pays de Gembloux » constitué de la commune elle-même et des quatre entités voisines de Sombreffe, Chastre, Walhain et Perwez. Le développement de ces communes a un impact sur l'avenir de Gembloux.

Pour faciliter l'analyse statistique, les limites du pays de Gembloux sont calquées sur les limites communales, ce qui ne correspond pas nécessairement à la réalité. Une analyse plus fine montre en effet qu'une partie des communes de La Bruyère, de Fleurus, d'Eghezée et de Jemeppe-sur-Sambre sont aussi polarisées par Gembloux. Cette aire d'influence peut varier en fonction du sujet traité : commerces, enseignement, gare... Les quatre communes retenues peuvent être considérées comme faisant partie intégrante de l'aire de polarisation de Gembloux sur la majeure partie de leur territoire ; il s'agit donc, en quelque sorte, d'une vision minimale de ce « pays de Gembloux ».

Carte 1



Impacts du développement au niveau communal et les modalités de gestion

L'étude vise à identifier les impacts du développement de ces 5 moteurs sur le territoire et sur l'environnement. La notion d'impact est utilisée pour préciser les conséquences du développement d'un moteur sur les activités, les équipements ou les infrastructures qui lui sont liés, le cadre de vie et l'environnement.

En ce sens, le moteur résidentiel conduit à une augmentation de la population gembloutoise qui se traduit en taille et en nombre de ménages et selon différentes tranches d'âges de population. Ces deux caractérisations permettent d'identifier des impacts directs en termes de besoins en logements (nombre et type de logements) et des impacts indirects en besoins d'équipements (égouttage, crèches, écoles, loisirs, services aux personnes âgées...). Une double gestion des impacts est donc nécessaire. La première vise à établir un équilibre ou une adéquation entre

besoin et offre tant en logements que d'équipements et la seconde à veiller à ce que cet équilibre maximise les impacts positifs et minimise les impacts négatifs sur le cadre de vie et l'environnement.

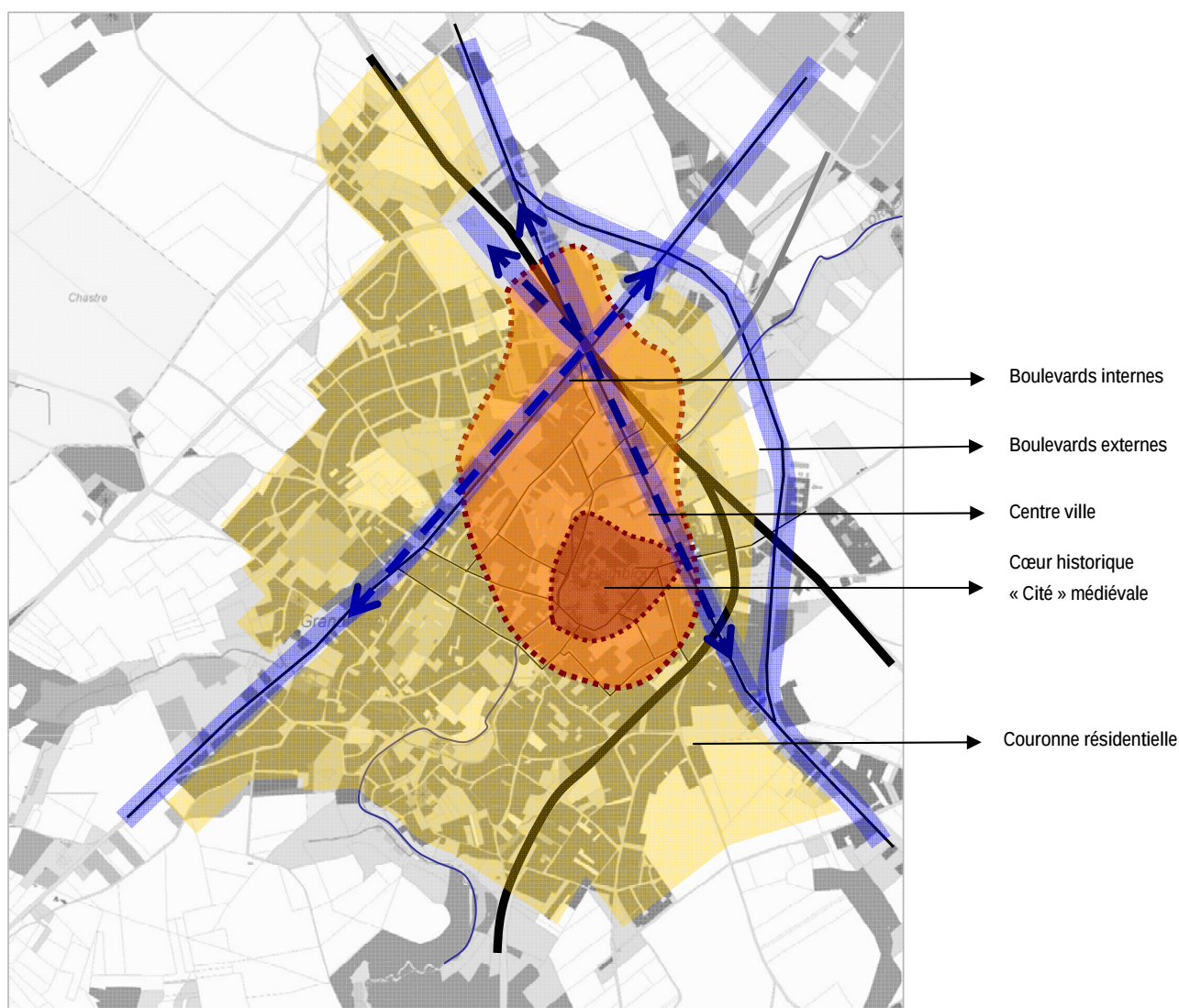
Or, les besoins et l'offre varient selon les contextes locaux et les impacts environnementaux peuvent être différents. Plusieurs situations peuvent dès lors se présenter : dans certains villages, la croissance pourrait être plus forte qu'ailleurs alors que les équipements sont moindres et que l'environnement est plus sensible ; dans le même temps, d'autres villages pourraient connaître une augmentation plus faible alors que certains équipements locaux sont sous utilisés. Cette situation est peut-être souhaitable mais le développement de population aurait des impacts négatifs sur l'environnement vu, par exemple, la mobilité générée, l'impact des travaux d'équipements...

Dès lors, l'étude aborde le territoire par différentes sous-entités géographiques. On distingue tout d'abord Gembloux centre des villages (à l'exception de Grand-Manil qui est physiquement englobé dans les extensions de la ville dont il constitue aujourd'hui un quartier).

Pour Gembloux centre, le territoire est abordé par cinq principaux espaces distingués sur base de critères morphologiques et fonctionnels : le cœur historique (« la Cité »), le centre ville, les boulevards intérieurs et extérieurs, et la couronne résidentielle.

La carte ci-dessous présente la structure urbaine à laquelle on se réfèrera tout au long de cette étude. A cette structure, il convient d'ajouter les campagnes et les villages.

Carte 2 : structure urbaine de Gembloux



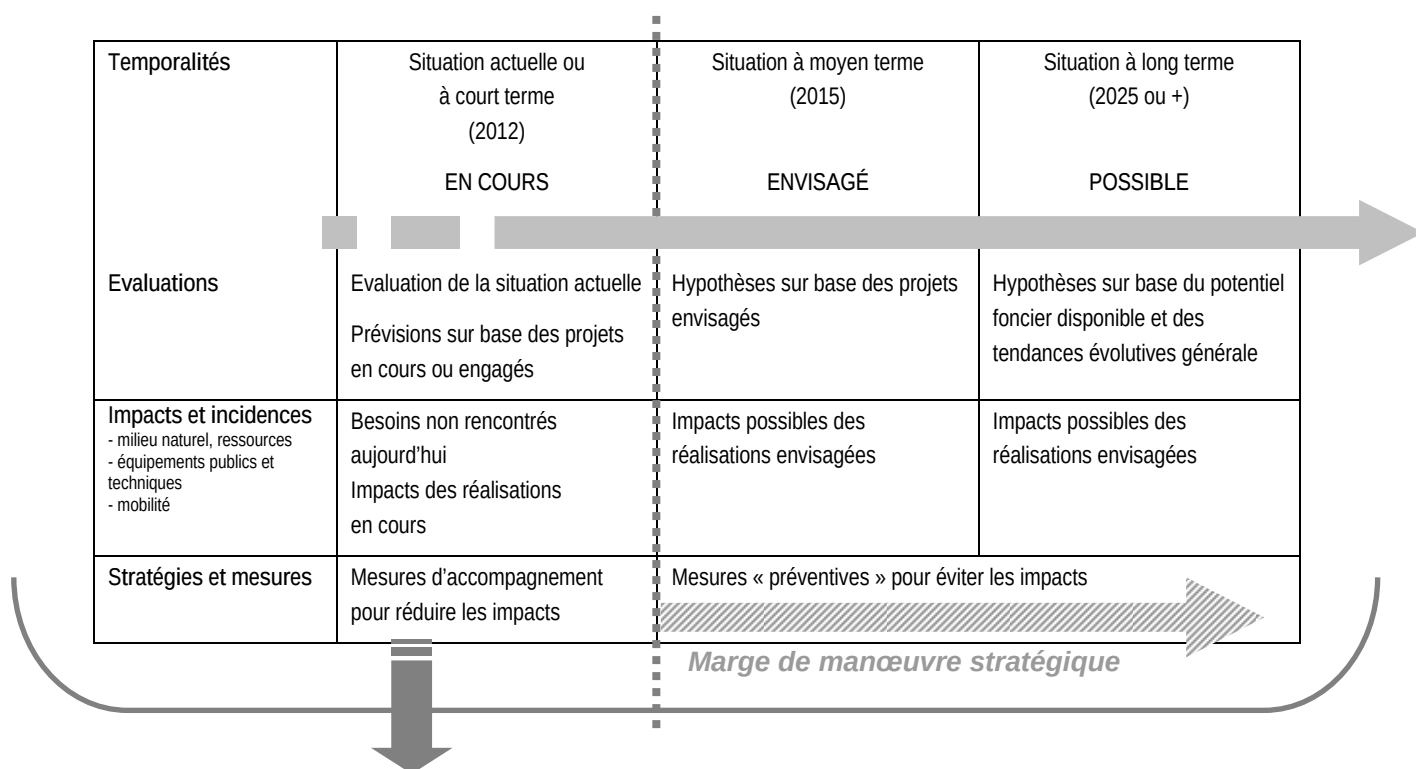
Le cœur historique correspond à la cité médiévale, tandis que le centre ville englobe le cœur historique, les principaux quartiers urbains d'avant 1950 (premiers faubourgs) ainsi que les rues adjacentes à la gare et les concentrations commerciales immédiates. Autour, s'étend la couronne dont la vocation est essentiellement résidentielle.

Les boulevards englobent les quartiers situés le long des nationales et à proximité de la gare. On peut distinguer les boulevards internes, inclus dans la structure urbaine (chaussée de Tirlemont au niveau de la Sucrierie, chaussée de Charleroi jusqu'à hauteur du GB, avenue des Combattants et de la Faculté...), des boulevards externes (RN4 dans sa traversée de Gembloux, RN29 au niveau du parc d'activités de Sauvenière...).

Au-delà, à l'échelle de l'entité, on trouve les villages et les campagnes.

Des impacts et des incidences selon trois temporalités

Dans la mesure du possible, l'analyse examine le développement des moteurs selon trois temporalités. On peut résumer l'approche par le schéma qui suit. Outre cette chronologie du développement, cette approche permet de mesurer la marge de manœuvre.



Articulation des moteurs de développement, des impacts sur le territoire dans le temps

	Cœur et centre ville	Couronne	Boulevards internes	Boulevards externes	Villages	Campagne
Résidentiel						
Economie						
Commerce						
Scolaire						
Pôle multimodal						

Contenu de l'étude

Le présent rapport se structure en trois grandes parties. Les chapitres 1 à 5 traiteront respectivement de chacun des moteurs. On y abordera Gembloux à l'échelle globale, Gembloux dans sa structure spatiale, en terminant par les principaux impacts directs liés à chacun des moteurs.

Le chapitre 6 abordera plus particulièrement les impacts globaux du développement gembloutois sur les équipements collectifs, sur les équipements techniques (principaux impétrants et gestion des déchets), sur la mobilité et sur l'environnement.

Enfin, en guise de conclusion, un dernier chapitre avancera quelques éléments stratégiques pour l'avenir afin de gérer les impacts en rétablissant des équilibres en termes d'équipements ou en maximisant les impacts positifs ou en limitant les impacts négatifs sur le cadre de vie et l'environnement.

1. MOTEUR DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIEL

Le premier moteur qui fait la dynamique de Gembloux est la fonction résidentielle. Le développement résidentiel s'explique par la localisation centrale de la commune à l'échelle de la Wallonie, sur l'axe Bruxelles-Namur-Arlon, l'autoroute de Wallonie et la RN29 Charleroi-Tienen, ainsi que par sa proximité de Bruxelles, Louvain-la-Neuve et Namur. Le cadre de vie y demeure agréable, bien desservi, doté d'un niveau d'équipements intéressant et les prix de l'immobilier sont un peu moins élevés qu'en Brabant wallon. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, tant dans la restructuration par les PCA de quartiers urbains que dans l'urbanisation de réserves foncières en périphérie du centre, induit un développement urbanistique important.

1.1. Gembloux et son « pays » : évolution démographique et attractivité résidentielle

La présente analyse va s'intéresser tout d'abord aux caractéristiques démographiques du « pays de Gembloux » et à la place de Gembloux dans cette dynamique.

1.1.1. L'évolution démographique

Evolution globale du chiffre de population

L'entité de Gembloux, avec sa ville et ses 11 villages, compte actuellement quelque 22.500 habitants. La ville, à laquelle on peut adjoindre Grand-Manil, représente 9.250 habitants, les villages comptabilisent donc près de 13.000 habitants (soit plus de 55 % de la population gembloutoise). Autour, les communes voisines de Chastre, Walhain, Sombreffe et Perwez constituent avec Gembloux le « pays de Gembloux », par rapport auquel la ville exerce une certaine polarisation, notamment en matière de commerces, d'équipements (enseignement, services...) et de transports (SNCB et TEC). Notons que, selon le type d'équipements ou de services, l'aire d'influence peut varier quelque peu. En d'autres termes, Gembloux doit répondre aux besoins de sa population mais aussi à ceux des populations des communes voisines. Il convient donc d'être attentif aux développements de ces communes mais aussi au poids de Gembloux au sein du « pays » puisque les moyens dont disposent Gembloux sont fonction du nombre et du niveau de richesse des contribuables.

Tableau 1 : Populations comparées entre Gembloux et son pays

	2000	2008
Gembloux centre	8.570 habitants (2001)	9.250 habitants
Commune de Gembloux	20.484 habitants	22.430 habitants
Pays de Gembloux	26.261 habitants	28.625 habitants
Gembloux et son pays	46.745 habitants	51.055 habitants

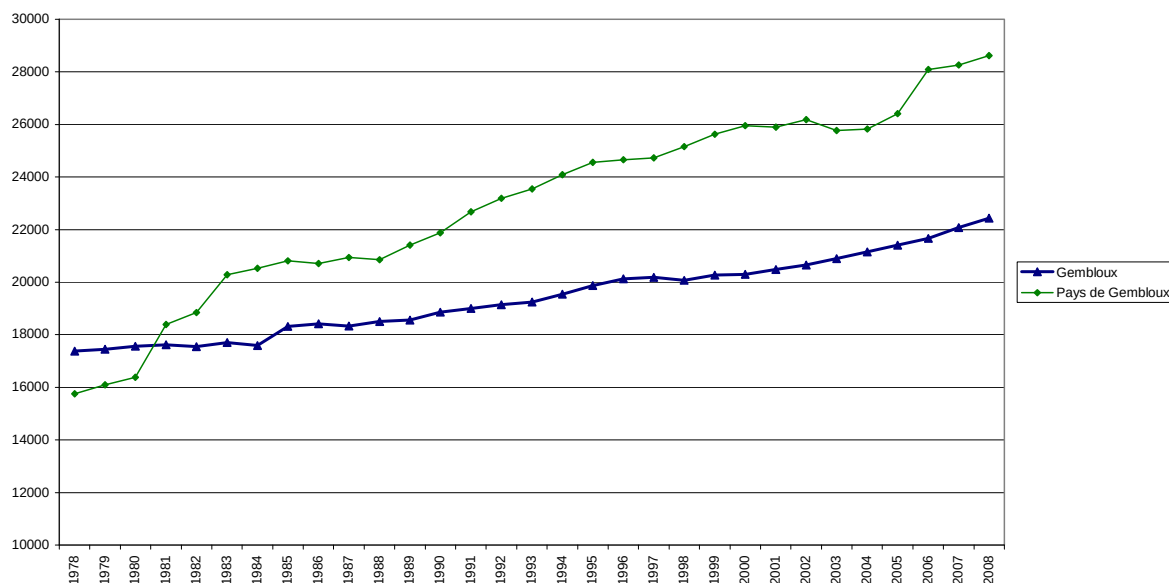
Sources : INS - Pays de Gembloux : Chastre, Walhain, Sombreffe, Perwez

Sur ce plan on observe que ce poids de Gembloux diminue en termes relatifs au cours de ces deux dernières décennies : la commune de Gembloux représente quelque 44% de la population totale de cette zone d'influence en

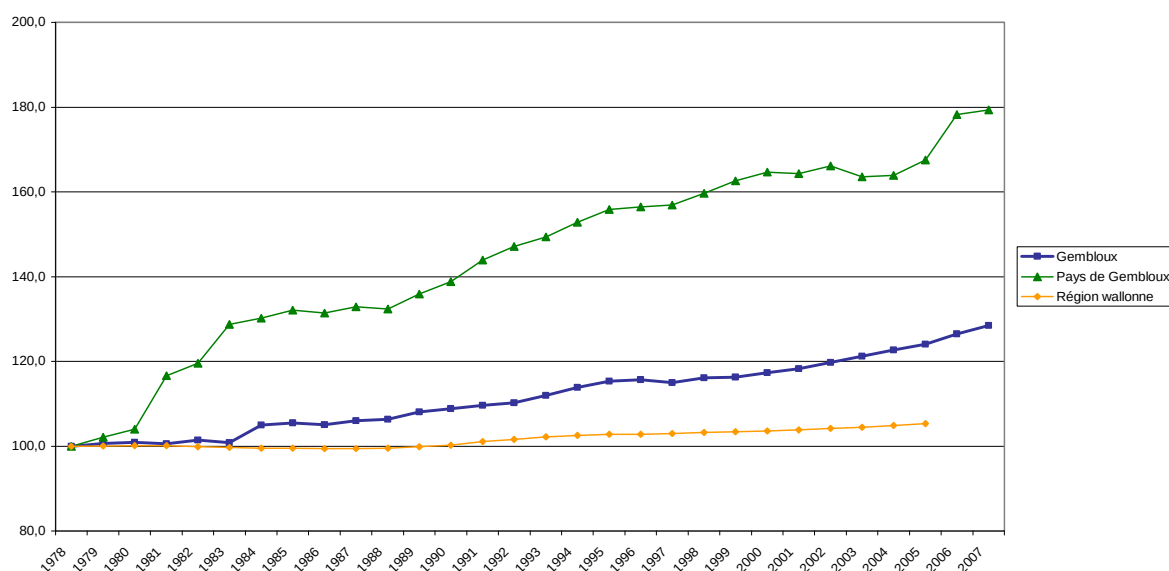
2008 alors que la proportion était supérieure à 50% en 1980. Ainsi, les communes voisines ont connu un développement résidentiel plus important que la commune de Gembloux. En conséquence, les impacts de l'évolution démographique hors de la commune deviennent de plus en plus importants ; dans le même temps, les moyens dont dispose Gembloux pour répondre à ces besoins n'augmentent pas proportionnellement.

Quant à Gembloux centre, il ne représente que le cinquième de la population de la zone d'influence. Comme le montre le graphique ci-dessous, la fusion des communes avait permis d'affirmer la prédominance de Gembloux sur son hinterland. Toutefois, dès le début des années quatre-vingts le déséquilibre apparaît et ne cesse de s'amplifier.

Graphique 1 : Evolution de la population de Gembloux et de son pays (valeurs absolues)



Graphique 2 : Evolution comparée de la population gembloutoise (indices)



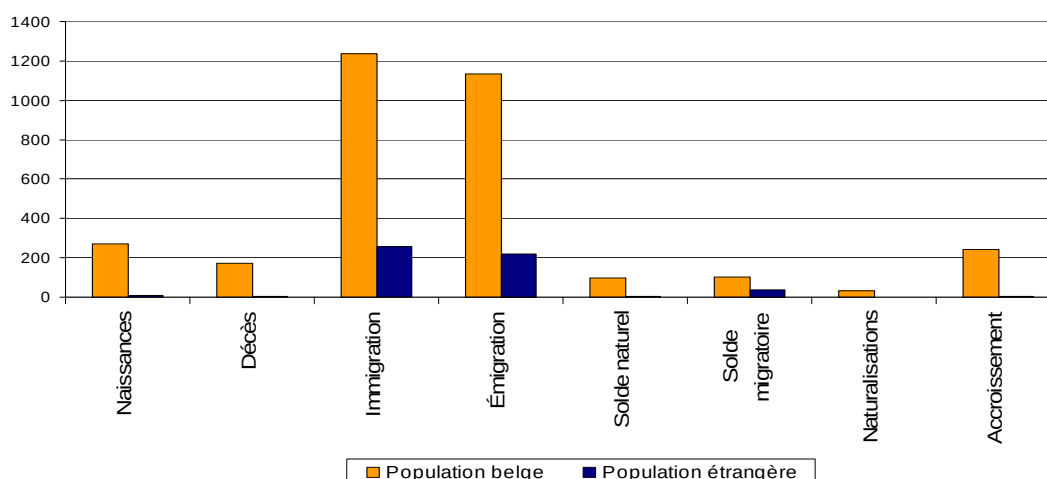
Sources : INS - Pays de Gembloux : Chastre, Walhain, Sombreffe, Perwez

En termes relatifs, on voit que Gembloux connaît un développement beaucoup plus important que la moyenne régionale avec un accroissement de 30% en 30 ans, mais il est nettement inférieur à celui du « pays » : +80% en 30 ans. La croissance de la population de Gembloux a marqué une pause entre 1995 et 2000, au niveau du « pays » on observe également un palier entre 2000 et 2005.

Composantes naturelle et migratoire de l'évolution de la population de Gembloux

De manière plus fine, on peut analyser les composantes de cette croissance démographique : est-elle le fait d'une forte immigration ou d'un accroissement naturel ?

Graphique 3 : Mouvements de la population, moyenne 2005-2007



Sources : INS

Le graphique montre que les mouvements tant naturels que migratoires expliquent l'augmentation de population à Gembloux. On note à la fois un solde naturel élevé (plus de 100 par an) et un solde migratoire élevé (plus de 140 par an, dont 25% de population étrangère). Les mouvements migratoires (entrées et sorties) sont assez importants en chiffres absolus, ce qui traduit une forte mobilité de la population, mais le ratio annuel est assez semblable aux dynamiques des communes wallonnes : il concerne 5% de la population.

Le taux de natalité est important : 12,6 ‰ (alors qu'il n'est que de 11,5 ‰ pour la Wallonie), ce qui s'explique par une forte proportion d'adultes en âge d'avoir des enfants et par une fécondité élevée, en augmentation.

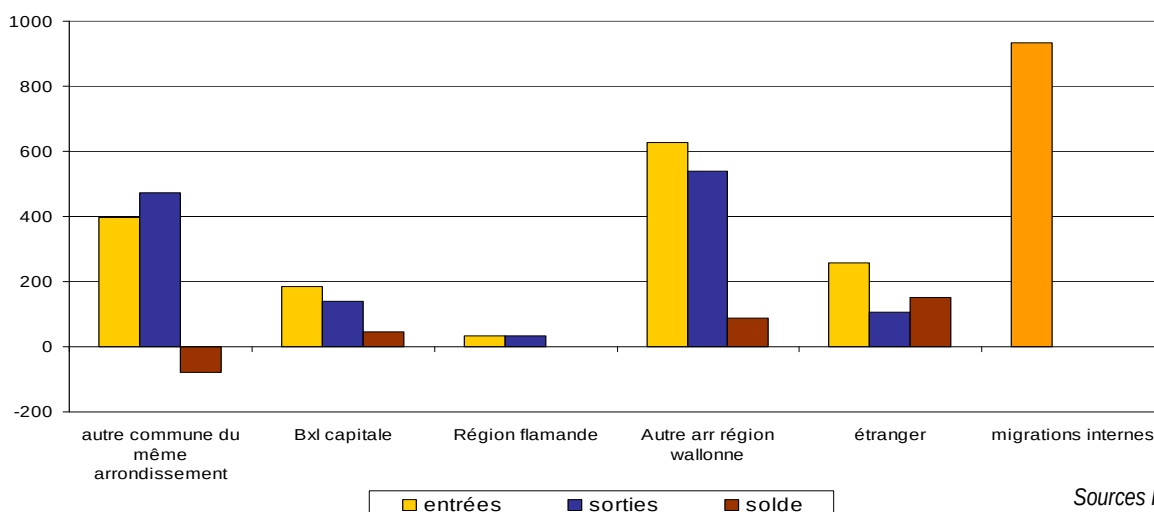
Le taux de mortalité est particulièrement faible : 8,0 ‰ (alors qu'il est de 11,0 ‰ en Wallonie). Les seniors sont encore assez peu représentés pour la période 2005-2007 et l'espérance de vie est élevée (78 ans pour 76,9 en Wallonie).

Le graphique qui suit donne le détail des migrations par rapport à l'arrondissement et aux autres régions pour tenter de cerner l'origine et la destination des mouvements constatés.

Plusieurs constats peuvent être déduits de ce graphique.

- Pour l'année de référence, on a constaté que 1.500 personnes sont entrées et 1.300 sont sorties de la commune.
- Les départs vers les autres communes de l'arrondissement de Namur sont importants. Les mouvements depuis et vers l'arrondissement concernent 900 personnes mais la résultante est nettement négative (-100) : de nombreux Gembloutois quittent leur commune pour s'installer dans d'autres entités du « pays de Gembloux », voire même plus loin dans l'arrondissement de Namur.

Graphique 4 : Origine des migrations en 2004



- Les mouvements avec les autres arrondissements sont très importants mais les arrivées sont plus nombreuses que les départs (+ 100). Il peut s'agir de populations provenant des communes proches du Brabant wallon ou de la région de Charleroi.
- Les liens avec Bruxelles sont relativement moins importants, mais on note un bilan positif en faveur des arrivées depuis la capitale (+ 50).
- On note une importante immigration d'origine étrangère, vraisemblablement liée au pôle d'enseignement supérieur (+150).
- Enfin, les migrations internes sont très importantes et représentent à elles seules 900 personnes : elles correspondent à 4% de la population. La présence d'un centre urbain et d'un vaste territoire rural peut expliquer l'importance de ces migrations internes : migrations ville-campagne (noyaux familiaux) et campagne-ville (population jeune et âgée). On verra plus loin que l'on observe également une tendance aux migrations internes au sein même des espaces villageois avec pour conséquence une augmentation de la demande en appartements.

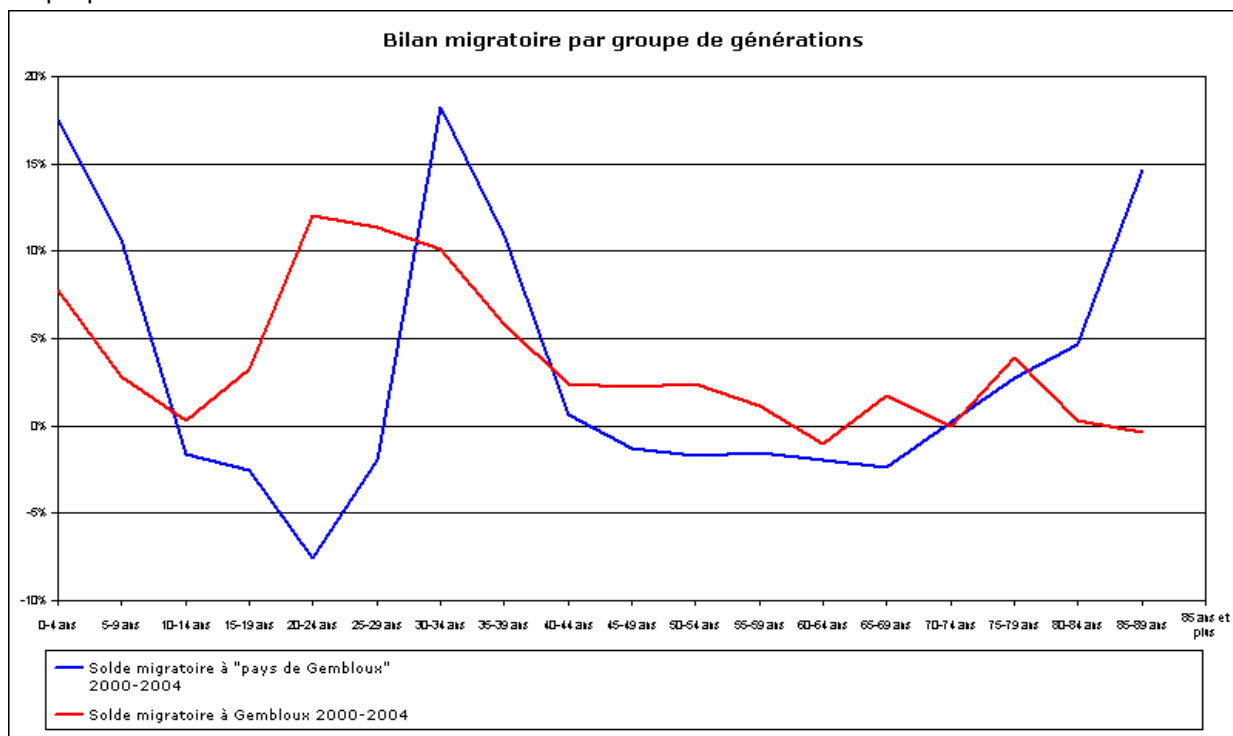
Migrations par tranches d'âges

Si l'on examine ces mouvements migratoires selon les tranches d'âges, on note que les populations les plus mobiles sont celles des jeunes (15-29 ans), puis des adultes d'âge moyen (30-44 ans). Cela correspond d'une part à l'arrivée d'une population jeune présentant plutôt un profil « urbain » et d'autre part, aux ménages avec jeunes enfants à la recherche d'un logement avec jardin en périphérie urbaine.

Ce constat est confirmé par le graphique qui suit, montrant la comparaison du solde migratoire par tranche d'âge entre Gembloux et son « pays » (les 4 communes voisines précitées sauf Gembloux). Alors que dans les communes voisines, le profil est typiquement familial périurbain (installation de jeunes familles avec enfants et départ des jeunes adultes), la commune montre un profil plus urbain avec l'arrivée de jeunes adultes (en ville) et de jeunes familles (dans les villages). Gembloux forme donc un ensemble cohérent avec son « pays ».

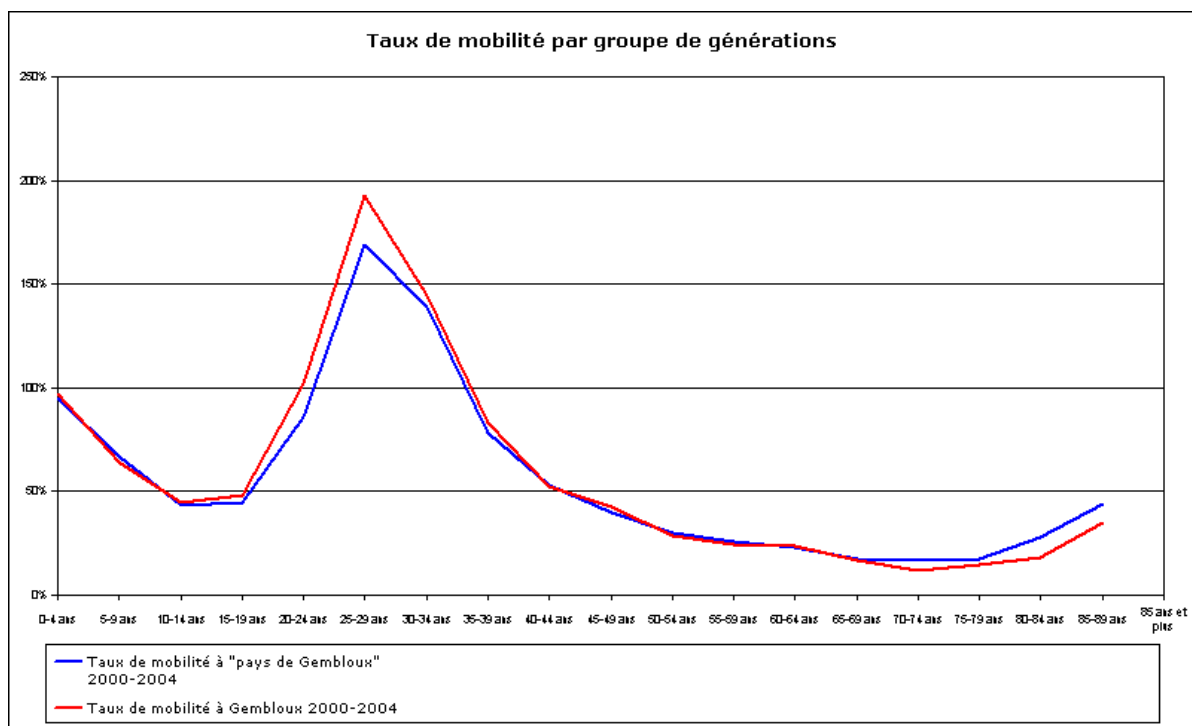
Notons encore que si l'on compare les taux de mobilité par classe d'âge (entrées + sorties / population) de Gembloux par rapport aux valeurs de son « pays » ou de la région wallonne, on note que les valeurs sont très semblables. En d'autres termes, les mouvements de population à Gembloux ne sont pas particulièrement plus importants qu'ailleurs.

Graphique 5 :



Sources : INS, Cytise Communes (GEDaP)

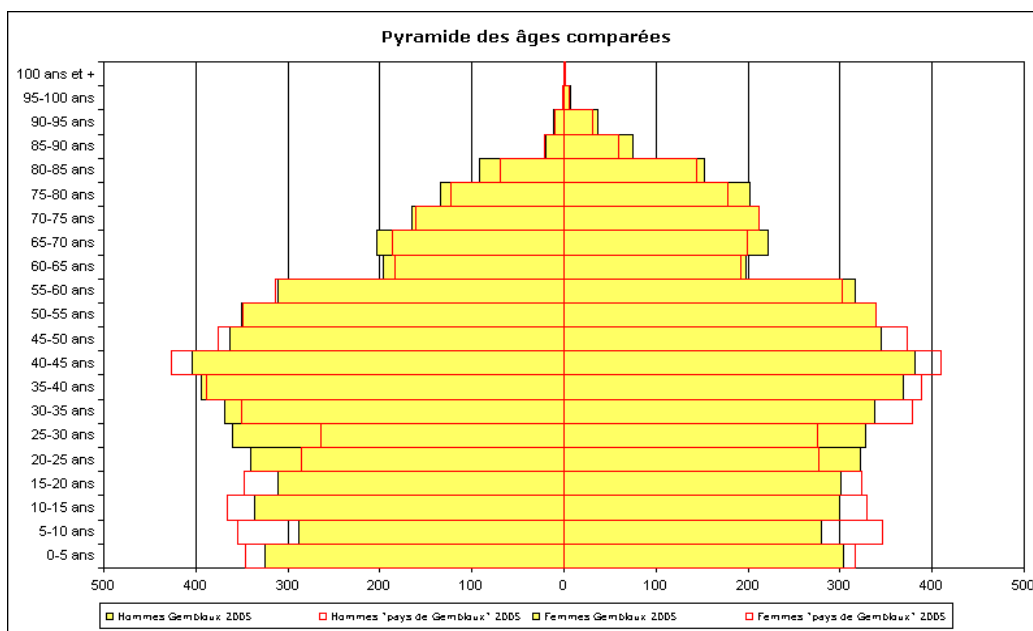
Graphique 6 :



Sources : INS, Cytise Communes (GEDaP)

La pyramide des âges gembloutoise montre elle aussi les spécificités de l'entité, en mettant en évidence les catégories de population pour lesquelles la commune est attractive. Elle est présentée ci-dessous en comparaison des autres communes de son « pays » pour l'année 2005.

Graphique 7 :



Sources : INS

On note que la pyramide gembloutoise est plus régulière : elle ne présente pas de creux au niveau des 20-30 ans, ni de « bosse » au niveau des 0-20 ans ou des 35-50 ans. Cela confirme un profil familial moins typé que pour les communes voisines du fait du caractère plus urbain. Gembloux compte aussi davantage de plus de 60 ans, ce qui pourrait s'expliquer par l'offre en logements plus diversifiée sur l'entité que sur les villages voisins (appartements, proximité des équipements...).

1.1.2. Evolution du marché immobilier et attractivité résidentielle

La caractérisation de l'attractivité résidentielle gembloutoise peut être complétée par quelques indications qualitatives obtenues par interviews réalisées auprès d'acteurs concernés.

Malgré les effets de la crise économique, les acteurs interrogés (notaire, secteur immobilier) estiment que Gembloux et ses environs resteront attractifs sur le plan résidentiel.

Quels sont les arguments qui font l'attractivité de Gembloux ?

Une première piste a été explorée auprès des futurs nouveaux habitants du quartier Tous Vents, en consultant le site internet qu'ils ont mis en place et en les sollicitant pour une petite enquête sur leurs motivations et leurs attentes.

Le nombre de réponses étant limité, seules quelques tendances générales peuvent en être dégagées. Elles concernent donc uniquement des futurs candidats bâtisseurs de maisons unifamiliales.

- Les futurs habitants du quartier Tous Vents sont sans surprise essentiellement des couples d'âge moyen avec jeunes enfants. On peut estimer qu'un tiers d'entre eux habitent déjà Gembloux : les mouvements internes

à la commune peuvent donc s'expliquer en partie par des ménages qui louent un logement de manière transitoire afin d'acquérir ou de faire construire leur propre maison ou appartement.

Un cinquième proviennent de Bruxelles et un cinquième du Brabant wallon, le solde étant souvent originaire d'autres communes de la province namuroise.

- Les raisons du choix de venir habiter Gembloux sont surtout la proximité de la gare et le prix du terrain relativement intéressant, vraisemblablement plus attractif que dans le Brabant wallon. Viennent ensuite la proximité de Bruxelles, la proximité du lieu de travail, la proximité des grands axes routiers et le cadre campagnard (la petite ville à la campagne), et dans une moindre mesure la présence d'équipements collectifs (écoles, commerces...). La référence à la proximité de Namur ou Charleroi n'est pas citée, pas plus que la connaissance préalable ou la « bonne image » de la commune.
- Quelles sont les attentes de cette population nouvelle par rapport à la commune ? En matière d'équipements collectifs, la demande pour des activités sportives paraît particulièrement importante. Les attentes sont grandes par rapport à la question de la mobilité (accessibilité et sécurité), tant de manière générale à l'échelle de l'entité qu'en ce qui concerne tout particulièrement le quartier. Les futurs habitants aspirent à un quartier calme et convivial.

Des contacts ont également été pris avec le secteur immobilier, pour connaître les tendances du marché. La société Classimmo, qui investit dans beaucoup de projets sur Gembloux, a notamment été interrogée.

De manière générale, on ne peut pas encore préjuger de l'effet de la crise financière sur le marché immobilier qui pourrait connaître un tassement dans les années à venir. Toutefois, les professionnels du secteur sont confiants pour Gembloux qui garde une localisation intéressante : proximité de la gare, accessibilité routière, localisation centrale par rapport à la Wallonie...

Gembloux reste attractive pour les ménages travaillant à Bruxelles, à Namur ou dans le Brabant wallon. Ses atouts majeurs sont sa position centrale et sa bonne accessibilité, et des prix moins chers que dans le Brabant wallon.

C'est aussi une ville universitaire dont l'image est attractive pour le marché du placement et de la location.

Gembloux a connu une période de faible évolution jusque dans le courant des années 2000, durant laquelle les pouvoirs publics mûrissaient la réflexion sur plusieurs PCA. La demande qui était énorme peut aujourd'hui trouver réponse et on assiste à une explosion de l'offre. Cette explosion se traduit surtout par la production d'appartements, créneau qui est a priori moins fragile par rapport à la crise car il vise soit des retraités, soit de petits épargnants en recherche d'un placement dans l'immobilier.

→ En conclusion, les chiffres comme les enquêtes confirment la bonne attractivité résidentielle de l'entité :

- Une évolution en croissance quasi continue, résultant tant de la natalité que des migrations
- Une arrivée de population en provenance des autres arrondissements (notamment le Brabant wallon), de Bruxelles et de l'étranger ; des mouvements de migration interne assez importants
- Une bonne attractivité pour des familles, comme dans les entités voisines, mais aussi pour les jeunes (en ville) et le maintien de personnes âgées (en ville, en appartements)
- Une commune attractive pour sa localisation centrale, pour sa bonne accessibilité gare et routes, pour ses prix moins chers que dans le Brabant wallon, pour son marché du placement locatif
- Une dynamique qui devrait se poursuivre, notamment si l'offre est abondante et diversifiée
- Globalement, la dynamique résidentielle est toutefois plus marquée encore dans les communes

voisines (le « pays ») ; Gembloux perd donc progressivement sa prépondérance alors qu'en tant que capitale de ce « pays », elle doit non seulement répondre aux besoins croissants de sa propre population mais aussi de celle des communes voisines alors que ses moyens n'augmentent pas proportionnellement.

1.2. Perspectives d'évolution interne de la population

1.2.1. Un profil de population qui diffère selon la structure territoriale

Au niveau de l'entité gembloutoise, les caractéristiques de la population sont loin d'être homogènes.

La carte suivante représente le poids démographique de chaque secteur statistique en 2007. On y distingue nettement le centre ville de Gembloux qui compte 4 quartiers de plus de 1.000 habitants : Manufacture (1.463), Coquelet (1.060), Léon Namêche (1.055) et Le Brutia – Chapelle Dieu (1.031). Le secteur de Gembloux Centre est beaucoup moins peuplé : 582 habitants, ce qui s'explique par l'emprise du domaine de la Faculté d'agronomie dans ce secteur, ainsi que la présence de kots où les étudiants ne sont peut-être pas tous domiciliés.

Les villages comptent aussi des noyaux d'habitat très importants : 1.427 personnes à Sauvenière Centre, 1.260 à Grand Leez Centre. Viennent ensuite les centres de Lonzée (934), Ernage (857), Beuzet (700) et Corroy le Château (697). Seuls les noyaux de Bossière et Bothey se distinguent par leur petite taille. Les secteurs d'habitat dispersé comptent également une population assez importante. Au final, seuls 6 secteurs statistiques sur les 62 que compte l'entité ont une population inférieure à 30 habitants.

Le tableau de la page qui suit permet de visualiser le poids de la population dans différentes entités géographiques (centre, couronne, noyaux villageois et habitat dispersé), ainsi que les dynamiques en cours dans ces ensembles. Ceux-ci sont définis sur base des limites de secteurs statistiques.

On voit que les secteurs ruraux représentent près de 58% de la population de la commune. Avec près de 9.000 habitants, les noyaux villageois rassemblent une population presque aussi importante que l'ensemble de l'agglomération.

Tableau 2

	Population en 2007	% de la population totale	Population en 2001	Evolution 2007-2001	% de l'accroissement total
Centre	4.160	18,8 %	3.583	+ 577	40,6 %
Couronne (sans le centre)	5.196	23,5 %	4.927	+ 269	18,9 %
Noyaux villageois	8.955	40,6 %	8.750	+ 205	14,4 %
Secteurs d'habitat dispersé	3.763	17,1 %	3.392	+ 371	26,1 %

Source : INS, 2007

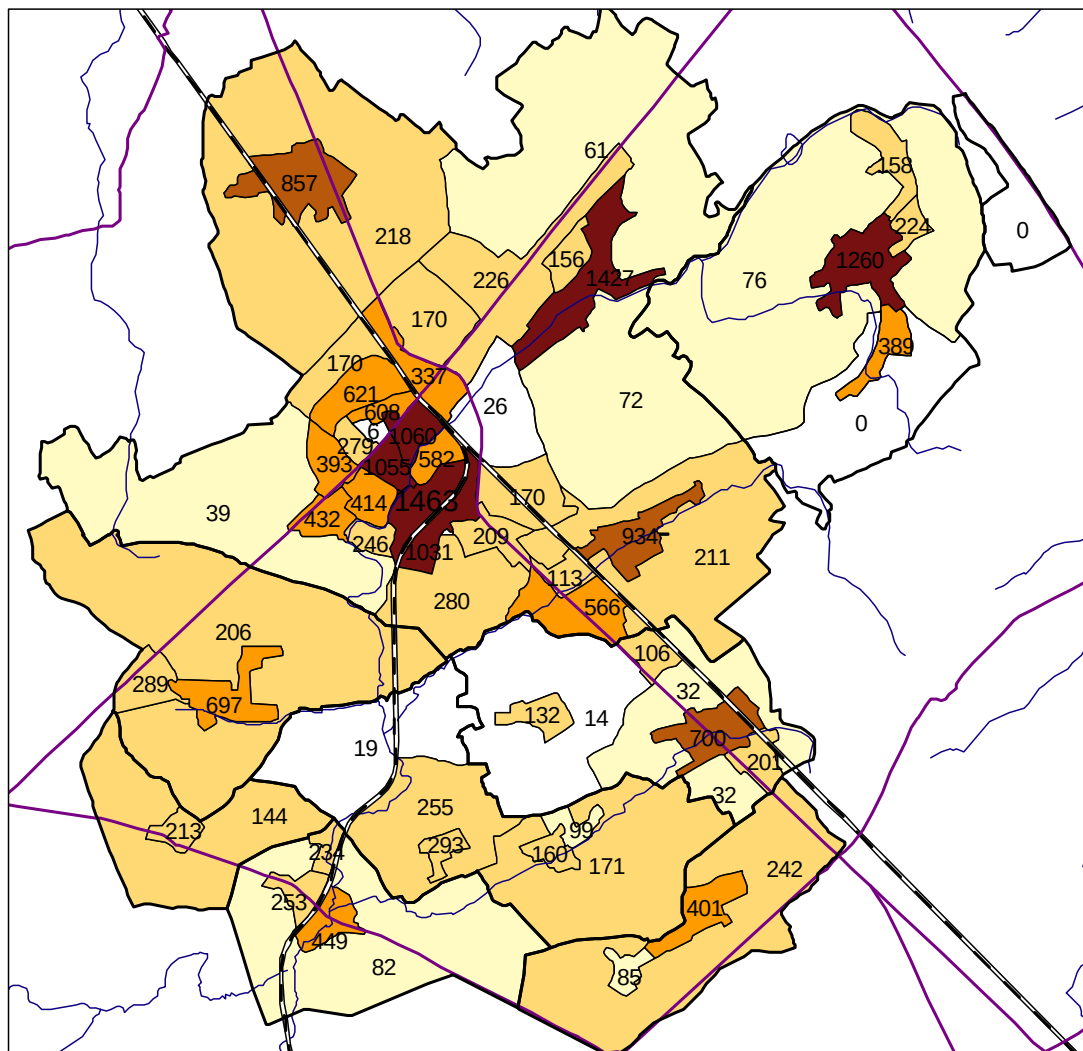
L'évolution de la population depuis 2001 marque deux tendances très nettes :

- une augmentation très importante de la population dans le centre : + 577 habitants soit un accroissement de plus de 2,5% par an ;

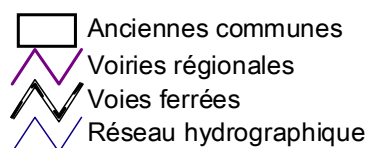
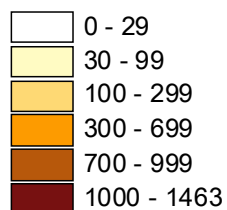
- une augmentation sensible de la population dans les secteurs d'habitat dispersé (en bordure des villages) : + 371 habitants soit un accroissement de plus de 2% par an.

Carte 3

Population en 2007 par secteur statistique



Nombre d'habitants en 2007



1 0 1 2 3 4 Kilomètres



Ces deux types d'évolutions rendent compte à eux seuls de plus des deux tiers de la croissance communale alors qu'ils ne représentent ensemble que le tiers de la population. Dans le premier cas, on voit très clairement l'effet des politiques volontaristes mises en œuvre par la commune tandis que les secteurs d'habitat dispersé sont toujours très recherchés spontanément par des familles désireuses de vivre « à la campagne ».

Dans les quartiers périphériques de l'agglomération et dans les noyaux d'habitat, la dynamique est sensiblement plus faible. Elle reste toutefois très nettement positive.

L'analyse des caractéristiques de la population et des ménages en 2007 ainsi que leur évolution depuis 2001 met en évidence des dynamiques contrastées en œuvre dans ces différents quartiers. De manière générale, on voit s'opérer des distinctions entre les secteurs du centre de Gembloux, ceux de la couronne de l'agglomération, les noyaux villageois et les secteurs ruraux d'habitat dispersé.

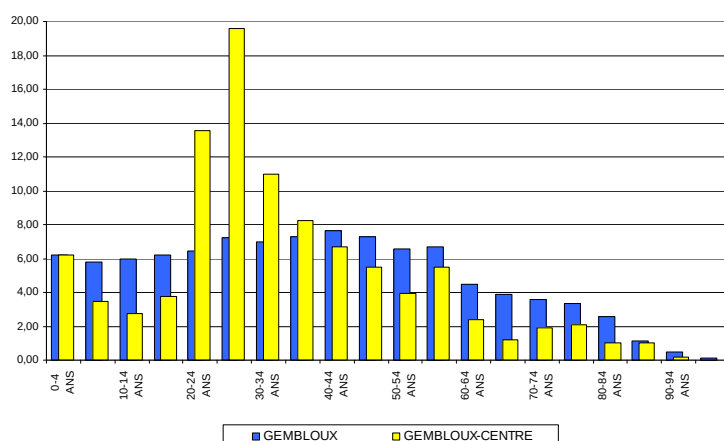
Le centre compte une population jeune, un nombre très important de personnes isolées, une proportion de population étrangère plus importante, en lien avec les caractéristiques de l'habitat : nombreux logements de petite taille et en location...

Les quartiers d'habitat de la couronne du centre abritent une population de type familial : ménages de grande taille, population d'âge moyen, nombreux enfants...

Ailleurs dans l'agglomération et les noyaux villageois, la typologie est moins nette et reflète des situations plus contrastées. Certains noyaux villageois sont vieillissants et en déclin démographique (Ernage et Beuzet centre, Etang de Grand Leez) tandis que d'autres se rajeunissent et se repeuplent (Golzinne centre, Mazy centre nord). De même dans l'agglomération, certains quartiers sont vieillissants et perdent de la population (François Bovesse) tandis que d'autres s'accroissent tout en vieillissant (Le Brutia - Chapelle Dieu) - ce qui traduit l'arrivée d'une population âgée -, d'autres encore s'accroissent en rajeunissant (Sucrerie, La Marcelle, Moulin Agasse) – ce qui implique l'arrivée d'une population jeune ou d'âge moyen.

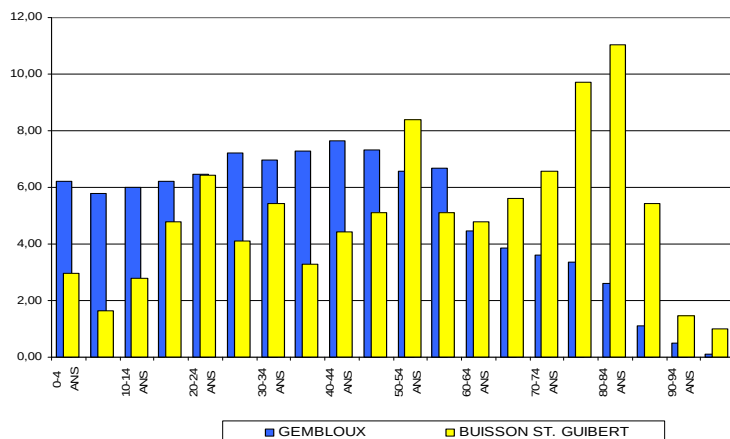
Une analyse des pyramides des âges par secteurs statistiques peut montrer les disparités au niveau des quartiers ou des villages. A titre exemplatif, certains secteurs ou villages sont présentés et comparés avec la pyramide totale pour l'entité gembloutoise.

Graphiques 8 a, b et c :

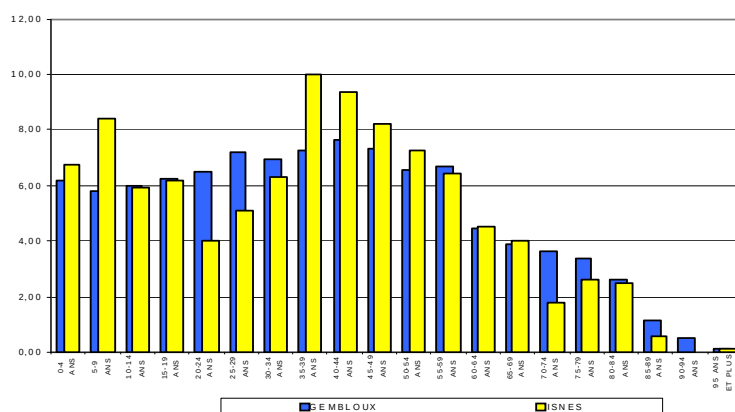


Les quartiers du centre-ville, (centre, Coquelet, Léon Namèche, Manufacture...) sont caractérisés par une population jeune. Cela s'explique à la fois par une population estudiantine et de jeunes ménages à la recherche d'un habitat plus « urbain ».

(âge moyen de Gembloux Centre et Sucrerie : 34 ans)



Les quartiers de « couronne » et/ou proches de la gare tels que Buisson-St-Guibert, Agasse, Coquelet, Moha, Chapelle-Dieu... témoignent d'une population vieillissante. Ce sont notamment des quartiers résidentiels mis en œuvre il y a quelques dizaines d'années. Ce sont aussi des quartiers proches de la gare où l'on trouve une plus forte proportion d'appartements. (âge moyen de Chapelle Dieu et Moha : 43 et 48 ans)



Enfin, de nombreux villages (Les Isnes, Beuzet, Bossière...) montrent une composante familiale un peu plus marquée, s'expliquant par l'arrivée de ménages d'âge moyen avec enfants. Par contre, d'autres localités qui ont peut-être moins connu d'urbanisation sous la forme de grandes opérations, comme Ernage, ont un profil moins typé, plus semblable à la moyenne communale. (âge moyen de Bossière centre : 38 ans ; d'Ernage centre : 40 ans)

1.2.2. Perspectives de développement démographique

Pour tenter de quantifier le développement et d'estimer son évolution future, deux approches ont été menées.

- Les projections de population : il s'agit d'estimer l'évolution future de la population en partant de plusieurs hypothèses démographiques qui se basent sur les évolutions passées. C'est en quelque sorte l'entrée par la demande résidentielle. Elle permet de donner ces évaluations par tranches d'âge et pour différents pas de temps.
- L'estimation du potentiel foncier : l'estimation de la population se fait sur la base de l'offre résidentielle potentielle, en prenant des hypothèses de densité par zone.

Cet exercice a déjà été réalisé en partie dans le cadre de la révision du SSC en cours, notamment en ce qui concerne l'estimation détaillée du potentiel foncier. On reprend ici les chiffres énoncés par le bureau Topos-Atelier du Cadre de Vie que l'on actualise et que l'on précise.

Estimations du développement de la population par projections démographiques

Ces projections sont basées sur la pyramide des âges de la commune par classe d'âge annuelle et son évolution au cours des dernières années. L'avantage de cette méthode est double :

- d'une part, elle tient compte de la grande prévisibilité de l'évolution d'une population en fonction de sa structure d'âge : seule la classe des jeunes adultes est fortement mobile, les autres classes d'âge se caractérisant généralement par une plus grande stabilité. C'est ainsi que, par exemple, un effectif important de quinquénaires en 2008 « montera » dans la pyramide et se traduira par un effectif important de septuagénaires en 2028, quelles que soient les hypothèses de migration et de mortalité envisagées.
- d'autre part, la projection peut être affinée par classe d'âge, ce qui permet de prendre la mesure de l'évolution supposée des besoins liés à chacune de ces classes d'âge.

Trois scénarios de base ont été testés :

- un scénario « faible » :
 - . table de mortalité qui surestime légèrement le taux de mortalité globale : la table de la province du Brabant wallon pour la période 2002-2004 (NB. Les tables de mortalités de la province de Namur appliquées à Gembloux surestiment fortement la mortalité ; la ville participe plutôt à la dynamique observée dans le Brabant wallon) ;
 - . un taux de migration par âge estimé sur la période 2000-2008 ;
 - . une fécondité légèrement décroissante partant de la moyenne 2005-2007 (0,0526) pour atteindre en fin de période la fécondité de la moyenne 1999-2001 (0,048) ;
- un scénario « moyen » :
 - . table de mortalité qui surestime légèrement le taux de mortalité globale : la table de la province du Brabant wallon pour la période 2002-2004 (NB. Les tables de mortalités de la province de Namur appliquées à Gembloux surestiment fortement la mortalité ; la ville participe plutôt à la dynamique observée dans le Brabant wallon) ;
 - . un taux de migration par âge estimé sur la période 2000-2004
 - . une fécondité assez élevée stabilisée à sa valeur de la moyenne 2005-2007 (0,0526)
- un scénario « fort » :
 - . table de mortalité de la table de la province du Brabant wallon pour la période 2004-2006 qui, appliquée à Gembloux, correspond à la mortalité observée pendant la période 2005-2007
 - . un taux de migration par âge estimé sur la période 2004-2008
 - . une fécondité légèrement croissante partant de la moyenne 2005-2007 (0,0526) pour se stabiliser à partir de 2020 au taux de 0,0532

Ces paramètres varient assez peu d'un scénario à l'autre : si on prolonge les tendances actuelles, les soldes naturels et migratoires restent élevés, quelles que soient les hypothèses retenues. Au final, les trois scénarios définissent une fourchette très étroite de projections de population. On peut donc définir des hypothèses assez précises.

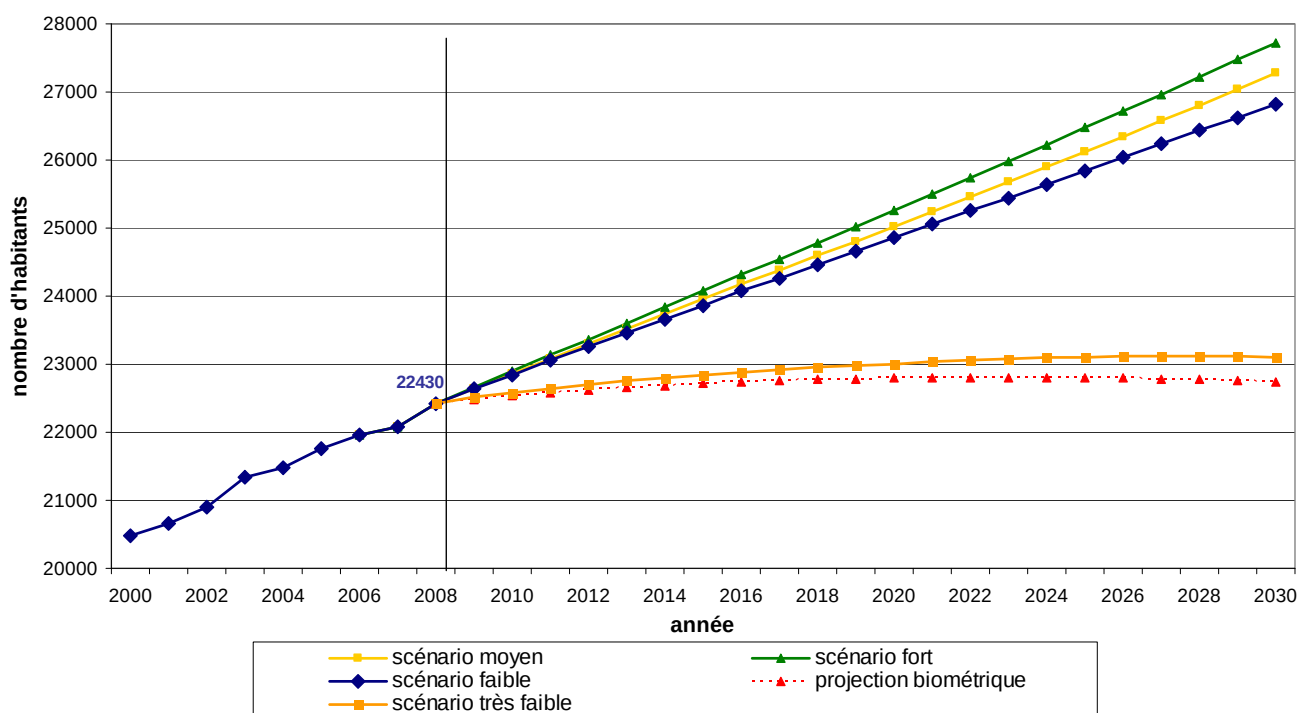
Cet exercice reste bien évidemment théorique, car il ne peut tenir compte de phénomènes « extérieurs » et nouveaux qui viendraient changer la donne. Dans le cas de Gembloux, l'ouverture d'un important potentiel à

l'urbanisation pourrait venir doper le développement, du moins un temps. A l'inverse, personne ne peut préjuger de l'effet à court et moyen termes de la crise économique.

Un scénario « très faible » se base sur la période 1995-2000 durant laquelle on a noté une croissance particulièrement limitée ; bien que théoriquement plausible, cette projection semble peu réaliste même en tenant compte des effets éventuels de la crise.

Enfin, une projection « biométrique », d'intérêt tout à fait théorique, est également ajoutée : que se passerait-il si dès demain il n'y avait plus aucun mouvement migratoire dans la commune et que seuls les paramètres naturels (natalité et fécondité) étaient en action ?

Graphique 9 : projections de population selon différents scénarios



Si on prolonge les tendances actuelles, la croissance de la population restera très soutenue dans les années qui viennent. Le seuil des 25.000 habitants sera atteint entre 2019 et 2021, soit dans à peine plus de 10 ans ! A l'horizon 2030, on peut même s'attendre à une population comprise entre 26.800 et 27.700 habitants, soit une augmentation de 4.400 à 5.300 habitants par rapport à 2008, ce qui représente un accroissement de 20 à 24% ! On n'observe quasiment pas d'inflexion de la croissance à l'horizon 2030.

Même dans le cas de la projection biométrique testée avec l'hypothèse de fécondité décroissante, la population continuerait à s'accroître jusqu'en 2024.

Les trois illustrations qui suivent donnent l'évolution escomptée par tranche d'âge et ce, pour trois temporalités à savoir 2012, 2016 et 2025. L'évolution est exprimée selon chacun des trois scénarios (fort, moyen et faible). Elle correspond à la différence en chiffres absolus par rapport à la situation de 2008.

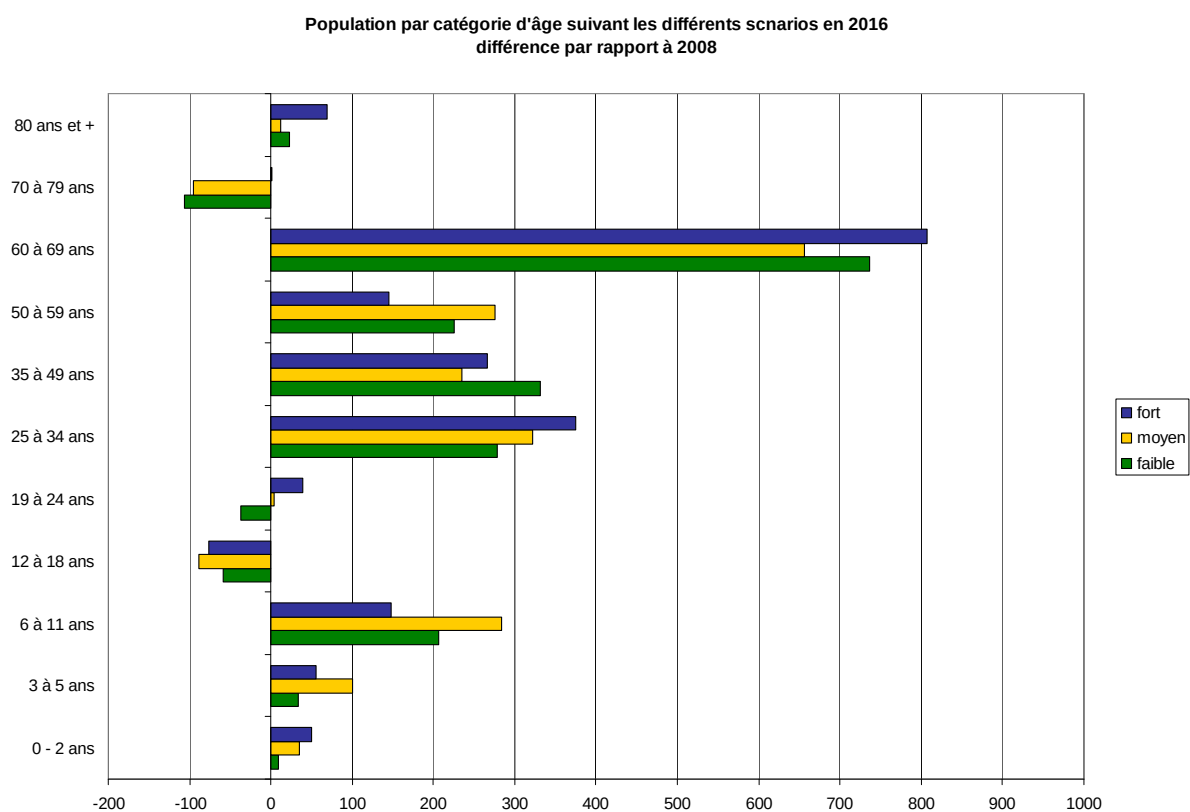
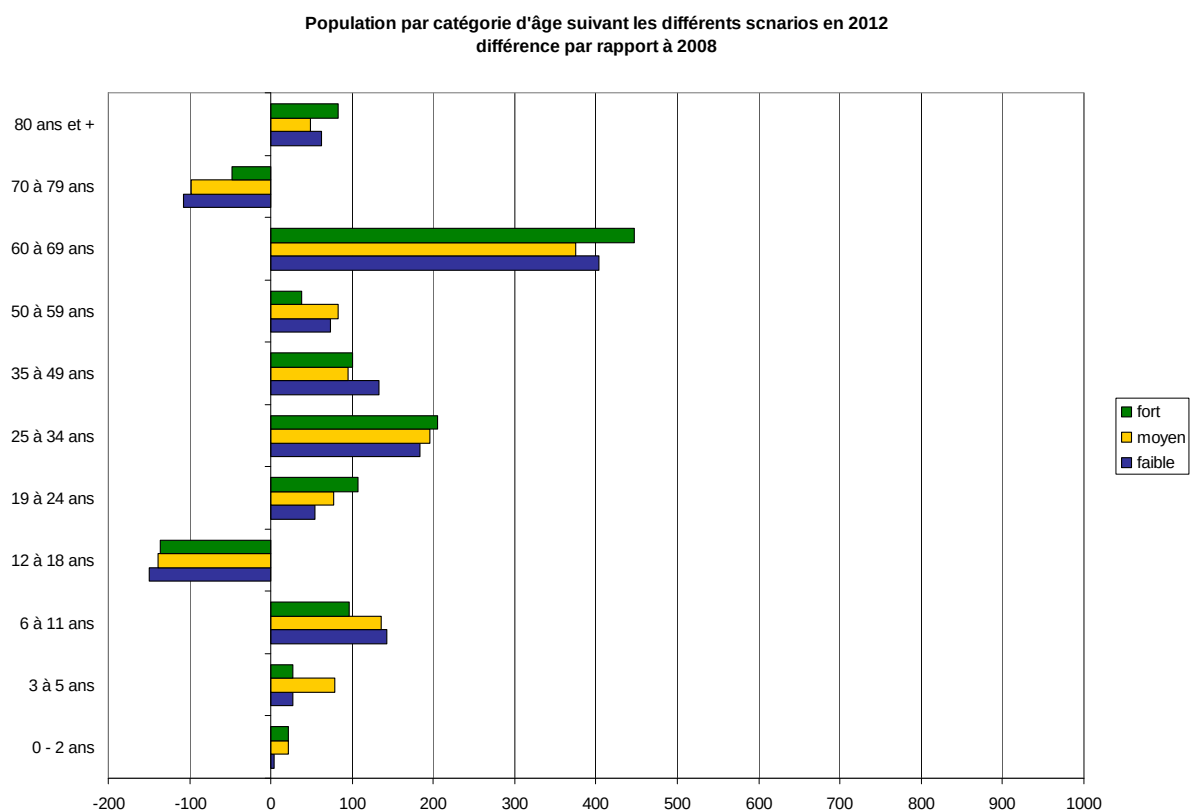
La répartition par classe d'âge permet de tirer quelques enseignements intéressants :

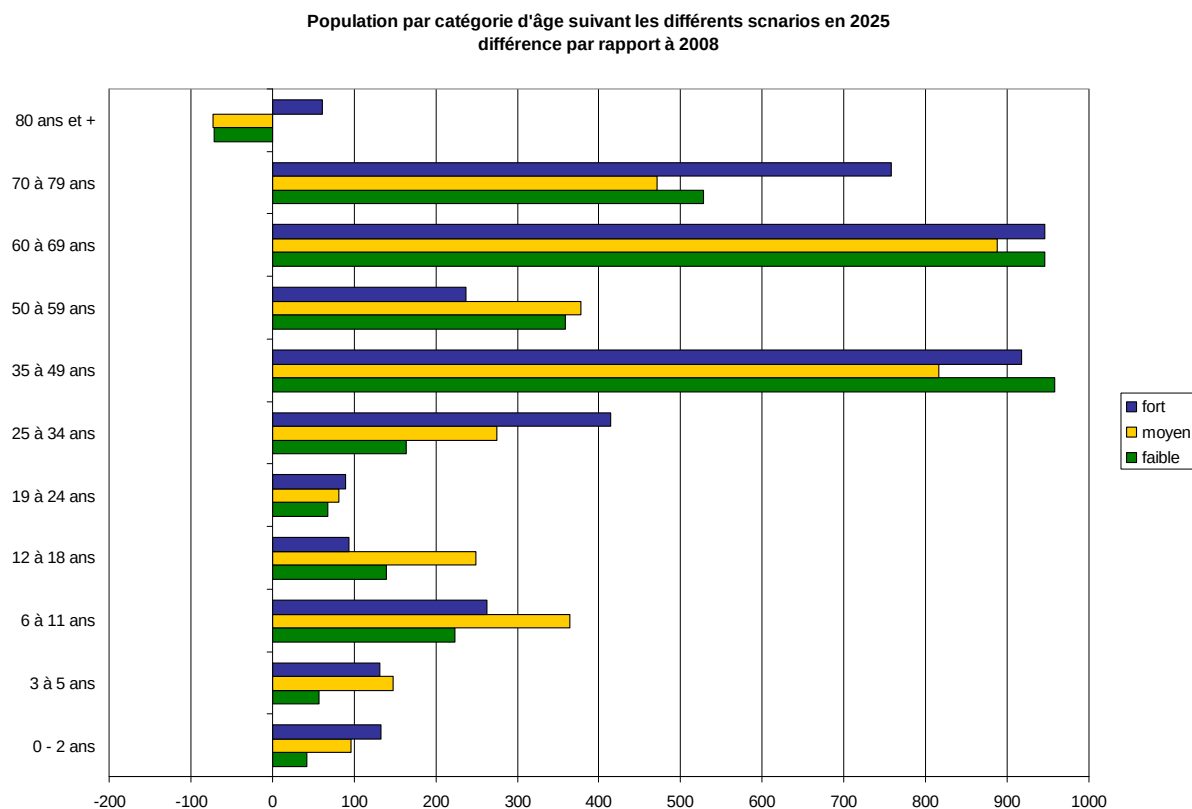
- la classe de 0 à 2 ans devrait rester assez stable ;
- la classe de 3 à 5 ans va augmenter dans des proportions très mesurées ;
- par contre, la classe de 6 à 11 ans va connaître un accroissement nettement plus sensible : + 100 à + 140 dès 2012, + 150 à + 210 en 2016, + 220 à + 360 en 2025 ;
- la classe d'âge de 12 à 18 ans, quant à elle, devrait voir ses effectifs diminuer, du moins dans une première phase : - 140 à -150 en 2012. Ensuite, le nombre augmentera de nouveau pour atteindre en fin de période des valeurs supérieures à la situation actuelle (+ 100 à + 250) ;
- la classe 19-24 ans n'évoluera pratiquement pas par rapport à la situation actuelle ;
- La classe 25-34 ans va s'accroître dans tous les cas : de l'ordre de 200 unités en 2012 et 300 à l'horizon 2016. Cette catégorie est de loin la tranche d'âge la plus mobile de la population. Mais à Gembloux, la résultante est nettement positive : de nombreux jeunes ménages s'installent dans l'entité et la tendance ne devrait pas s'infléchir avant une bonne dizaine d'années ;
- La classe 35-49 ans augmentera de manière mesurée dans un premier temps mais bien plus sensiblement par la suite en raison à la fois du bilan migratoire positif de cette tranche d'âge et de l'arrivée progressive des nombreux effectifs de la tranche d'âge inférieure ;
- La classe 50-59 ans connaîtra d'abord une faible augmentation qui s'amplifiera par la suite ;
- La classe 60-69 ans va connaître un accroissement extrêmement important qui se poursuit tout au long de la période : + 370 à + 450 dès 2012, + 660 à + 810 en 2016, + 815 à + 960 en 2025 ! Cela représente près de 20% de jeunes seniors en plus en 4 ans et près de 50% supplémentaires en 2025 !
- La classe 70-79 ans verra une évolution très contrastée : diminution dans un premier temps, au moins jusque 2016, ensuite une augmentation spectaculaire à l'horizon 2025 : + 30 à 50% par rapport à 2008, soit en nombre absolu un accroissement de 500 à 750 personnes, liée à l'arrivée progressive des effectifs très nombreux de la tranche d'âge des 60-69 ans.
- Enfin, la classe de 80 ans et + (quatrième âge) n'augmentera que très peu dans les années à venir, elle serait même en diminution en 2025 par rapport à 2008 dans les scénarios faible et moyen. Ceci bien sûr est basé sur les tables de mortalité actuelles qui ne tiennent pas compte d'un accroissement attendu de l'espérance de vie et sur la poursuite du faible taux de migration actuel dans ces classes d'âge. Il est clair toutefois qu'à plus long terme, cette tranche d'âge connaîtra également un accroissement spectaculaire avec le vieillissement de la tranche 60-79 ans, mais ce sera seulement à partir de 2030.

Ce calcul théorique se base sur la prolongation des tendances observées entre 2000 et 2008 et sur la pyramide des âges de la commune. Pour pouvoir être validé, il doit être confronté à la réalité territoriale et notamment aux disponibilités foncières de la commune. Au vu de la programmation de nombreux PCA et de la présence de ZACC importantes à urbaniser, il est clair que les réserves foncières ne constituent pas une contrainte au développement démographique de la commune.

Au niveau du « pays » de Gembloux, si l'on prolonge les tendances actuelles on peut s'attendre à une population de l'ordre de 35.000 habitants à l'horizon 2020. Gembloux et son « pays » formeraient alors un ensemble démographique de l'ordre de 60.000 habitants, soit 9.000 de plus qu'en 2008. Le poids relatif de Gembloux continuerait à baisser et ne représenterait plus que 42% de cet ensemble.

Graphiques 10 a, b et c : population par classe d'âge en 2012, 2016 et 2025





Perspectives au départ de l'offre immobilière et foncière

Une autre manière de tenter d'estimer l'évolution démographique future de la commune est de partir de l'offre disponible, c'est-à-dire le potentiel foncier destiné à l'habitat. Ce mode de calcul donne une idée du nombre de logements que l'on peut encore accueillir si l'ensemble des terrains disponibles est occupé. L'estimation se réalise en posant des hypothèses de densification, soit sur la base de projets déjà connus et estimés (notamment les PCA), soit en se référant aux normes de densités prévues par le schéma de structure. On peut aussi introduire l'aspect temporel, en identifiant les projets en cours ou approuvés, et les choses en réflexion, qui devraient voir le jour à moyen terme.

Cette estimation a déjà été réalisée par le bureau Topos-Cadre de Vie dans le cadre des nombreuses études (PCA, SSC et PCZAD) qu'il a mené sur Gembloux. Nous repartons donc de cette base, en tentant de préciser et d'actualiser certains éléments au départ de diverses données : contacts pris avec le service de l'urbanisme de la Ville, relevés sur le terrain, statistiques annuelles des permis de bâtir par section fournies par la Ville...

Tableau 3 : estimation du développement résidentiel sur base des projets et du potentiel foncier

Centre (Gbx + Gd-Manil)	2010 (en cours)	2015 (programmé)	Au-delà (programmé + potentiel foncier)
PCA Descampe	147 appartements		83 appartements
PCA Orneau	24 appartements	60 maisons + 20 appart.	
PCA Manufacture	95 appart. + 15 maisons		20 maisons ? (Closières)
PCA Gare			900 appart. + 100 maisons
PCA Sucrierie	169 appart.	191 appart. + 55 maisons	
PCA Tous Vents	107 appart. + 2 maisons	128 appart. + 200 maisons	90 maisons
Hors PCA	Env. 50 appart. + 39 maisons	Densification du bâti existant	Densification du bâti existant
ZACC Agasse			130 maisons
Total centre (par périodes)	592 appartements 56 maisons +648 logements	339 appartements 315 maisons +654 logements	983 appartements 340 maisons +1.323 logements
Total centre cumulé	+ 648 logements	+1.302 logements	+2.625 logements

Villages	2010 (en cours) (PU 2007 et 2008)	2015 (programmé)	Au-delà (potentiel foncier) = total possible
Beuzet	29 logements		308 à 462 logements
Bossière	5 logements		25 à 38 logements
Bothey	3 logements		37 à 55 logements
Corroy-le-Château	9 logements		204 à 306 logements
Ernage	33 logements		116 à 178 logements
Grand-Leez	40 logements		119 à 178 logements
Les Isnes	10 logements		74 à 111 logements
Lonzée	21 logements		338 à 508 logements
Mazy	15 logements		44 à 66 logements
Sauvenière	22 logements		74 à 110 logements
Total villages par période	+ 187 logements	+ 525 logements (1) (7 x 75/an moy PU 2003-2008)	
Total villages cumulé	+ 187 logements	+ 712 logements	+1.339 à +2.012 logements (= cumulés)
Estimation appart/maisons cumulée	69 appartements (2) 118 maisons	237 appartements (3) 475 maisons	446 à 671 appartements 893 à 1341 maisons

(1) On peut estimer sur base des permis d'urbanisme pour la période 2003-2008 (correspondant à une croissance continue et régulière) que 75 nouveaux logements sont construits annuellement dans les villages (hors centre + Grand-Manil). On compte donc 525 logements pour la période 2009 à 2015, soit 7 x 75/an.

(2) Sur base des indications des permis d'urbanisme pour les années 2007 et 2008.

(3) Moyenne de 25 appartements par an dans les villages, sur base de la période 2002 à 2008 (avant cette date, les appartements dans les villages étaient quasi inexistant).

	2010 (en cours) (PU 2007 et 2008)	2015 (programmé)	Au-delà (potentiel foncier) = total possible
Total commune cumulé	661 appartements 174 maisons +835 logements	1.168 appartements 846 maisons + 2.014 logements	2.360 à 2.585 appartements 1.604 à 2.052 maisons +3.964 à + 4.637 logements
Population supplémentaire par rapport à 2009 (cumulé) (4)	+1.560 habitants	+4.200 habitants	+ 8.215 à 9.790 habitants
	24.000 habitants	26.630 habitants	30.650 à 32.220 habitants

(4) Nombre moyen de personnes par appartements : 1,66, nombre moyen de personnes par maison unifamiliale : 2,68.

Sources : Topos-Cadre de Vie, Ville de Gembloux, relevés et analyses CREAT

→ Un profil de population qui diffère selon les entités géographiques : cœur historique très typé (population jeune, personnes seules...), habitat dispersé périphérique de type familial, certains quartiers et centres de villages vieillissants.

→ Une augmentation de population tant dans le centre ville (politique communale mise en place ces dernières années) que dans les secteurs d'habitat dispersé (habitat familial périphérique toujours attractif).

→ Selon le mode de calcul, on peut donc estimer l'évolution de la population :

	DEMANDE Estimation sur base de l'évolution depuis 2000	OFFRE Estimation sur base des projets et du potentiel foncier
Court terme (2010)	23.000 hab.	24.000 hab. (en cours)
Moyen terme (2015)	24.000 hab.	26.630 hab. (en projet)
Long terme (2025)	26.000 hab.	
Très long terme (2040 ? 2050 ?)		30 à 32.000 hab. (total du potentiel foncier)

A court et moyen termes, les estimations sur base des projets en préparation sont plus importantes que celles des projections de demande en raison de l'importante offre immobilière et foncière libérée dans le cadre des différents PCA. Cela signifie que non seulement la disponibilité de logements ne constituera pas une contrainte au développement démographique « naturel » de la commune mais qu'elle risque même d'accroître et de renforcer ce mouvement par un effet d'« aspiration » de population.

1.3. Impacts en matière de logement

1.3.1. Estimation de la demande en logements

Comment cet accroissement démographique devrait-il se traduire en termes de demande de logements ?

Précisons tout d'abord que début 2007, la commune comptait quelque 7.750 logements. Une bonne moitié (52%) est constituée de logements isolés, tandis que les appartements en concernent 14%. Plus des trois-quarts des logements sont occupés par leurs propriétaires.

On peut estimer la demande en logement sur la base des projections de population, en partant des projections réalisées au départ de l'historique de l'évolution depuis 2000 et appliquer des hypothèses quant à la taille des ménages. On peut estimer en première approximation qu'une unité de logement correspond à un ménage.

La taille moyenne des ménages a diminué ces dernières années, à Gembloux comme ailleurs : il s'agit là d'un phénomène général lié à l'évolution de la société, même si Gembloux présente un profil plus « familial » que la moyenne de la Région wallonne avec une taille des ménages sensiblement supérieure.

On a testé deux hypothèses d'évolution de la taille des ménages :

- la poursuite de l'évolution observée entre 2001 et 2007, soit une diminution moyenne de 0,03 par an. Il s'agit d'un rythme de diminution assez élevé ;
- un rythme de diminution inférieur de moitié (0,015 par an) tenant compte d'une inflexion de cette tendance.

Vu la forte augmentation attendue des plus de 60 ans, on peut s'attendre à une poursuite de la diminution de la taille des ménages, tempérée toutefois par l'accroissement des classes d'âge moyen au profil plus familial.

Tableau 4 : évolution escomptée du nombre de ménages selon les hypothèses retenues

9155 en 2008	Hypothèse -0,03 / an			Hypothèse -0,015 / an		
	faible	moyen	fort	faible	moyen	fort
2010	658	664	680	481	487	503
2015	1.754	1.795	1.847	1.212	1.251	1.300
2020	2.996	3.071	3.186	1.981	2.049	2.154
2025	4.421	4.565	4.745	2.793	2.919	3.078
2030	6.082	6.334	6.583	3.661	3.872	4.081

Soit une augmentation du nombre de ménages (et donc de logements) comprise entre 1.200 et 1.800 en 2015, entre 2.800 et 4.700 en 2025.

D'autre part, les tableaux présentés auparavant ont permis de calculer l'offre de logements en fonction du potentiel foncier disponible.

Tableau 5 : Estimation de l'offre en logements

	2010 (en cours)	2015 (en projet)	Au-delà (potentiel foncier) = total possible (2040 ?)
Total commune cumulé	661 appartements 174 maisons +835 logements	1.168 appartements 846 maisons + 2.014 logements	2.360 à 2.585 appartements 1.604 à 2.052 maisons +3.964 à +4.637 logements

Rappelons que cette estimation de l'offre se base sur les projets en cours ou à l'étude, ainsi que sur le calcul du remplissage du potentiel foncier sur base des densités du schéma de structure communal, tel qu'effectué par le bureau Topos-Cadre de vie.

Quant aux statistiques de permis de bâtir, elles donnent une idée de la demande escomptée pour les prochaines années. Les chiffres montrent que le nombre de logements autorisés augmente considérablement depuis le début des années 2000. Deux sources ont été analysées : les statistiques INS et les fichiers détaillés transmis par la Ville, avec un décalage entre les deux, sans doute en fonction de la date à laquelle les permis sont considérés. Les tendances sont toutefois similaires et les informations transmises par la Commune témoignent davantage de l'explosion toute récente du nombre de logements autorisés.

Tableau 6 : Nombre moyen de logements autorisés

	Source INS		Source Ville de Gembloux
Moyenne 1996 - 2007	135 logements / an		
		Moyenne 2000 – 2008	169 logements / an
Moyenne 2002 - 2007	161 logements / an	Moyenne 2002 - 2008	195 logements / an
Moyenne 2004 - 2007	172 logements / an		
		Moyenne 2006 – 2008	285 logements / an

Sources : INS et Ville de Gembloux

Ces dernières années, ce sont autour de 300 nouveaux logements qui ont été autorisés annuellement. Cette augmentation correspond à la concrétisation des grands projets (gare, Sucrierie, Tous Vents, Manufacture...).

Si l'on compare la demande potentielle en logements estimée au départ des projections de population avec l'offre foncière disponible calculée sur la base des projets d'aménagement, on constate :

- à l'horizon 2025, une augmentation possible du nombre de ménages variant entre 2.800 et 4.700 unités, selon les hypothèses d'évolution de la taille des ménages ;
- une offre foncière permettant la construction de 4.000 à 4.650 logements supplémentaires sur la base des hypothèses de densification actuellement prévues par le SSC et les divers PCA.

En principe donc, le potentiel disponible serait suffisant si l'on considère une hypothèse moyenne de taille de ménage. Si l'évolution devait se poursuivre encore au-delà avec un rythme aussi soutenu, le potentiel pourrait arriver à saturation, du moins pour les hypothèses de forte diminution de la taille des ménages et en maintenant les densités telles que préconisées aujourd'hui.

1.3.2. Les types de logements recherchés

Estimations selon les projections de population par classes d'âges

Les projections de population par tranches d'âges nous donnent une idée des catégories de population qui risquent de s'accroître de manière significative dans les années à venir.

- On a vu que la classe des jeunes retraités (60-69 ans) va connaître un accroissement extrêmement important dès le court terme (+ 370 à + 450 personnes dès 2012), qui va se poursuivre à moyen et long termes (+ 815 à + 960 personnes en 2025). Les besoins en logements pour ce type de population porteront plutôt sur des appartements ou des petits logements de plain-pied, à proximité du centre ville et des services. Certains ménages qui résident déjà dans la commune chercheront à retrouver un logement mieux adapté à l'évolution de leurs besoins et de leur situation. La demande s'accroîtra également certainement dans les centres des villages équipés, où des personnes âgées souhaiteront rester pour maintenir le tissu de relations dont elles bénéficient.
- La classe des jeunes actifs (25-34 ans) va également s'accroître (+ 200 personnes en 2012 et + 300 en 2016). En fonction de l'évolution de la situation familiale et professionnelle, le besoin en logement peut porter dans un premier temps sur un appartement et se poursuivre par la recherche d'une maison à rénover ou d'un terrain à bâtir.
- Parallèlement, les actifs d'âge moyen (35-49 ans) augmenteront de manière sensible à moyen et à long terme. C'est la tranche d'âge des familles ; les besoins en logement correspondent dès lors souvent à la maison unifamiliale avec jardin, avec encore une large préférence pour l'habitation à quatre façades.

Ainsi, avec le vieillissement de la population auquel il faut s'attendre, la demande se tournera vers des logements plus petits, situés plus près des gares, des équipements et des services, notamment des immeubles à appartements.

L'évolution des prix de l'énergie incite aussi nombre de ménages à rechercher des logements mieux isolés et permettant de réduire le prix du chauffage et les coûts des déplacements. Les maisons et les appartements, bâtis sur un mode plus compact, répondent mieux à cette attente, d'autant s'ils sont bien desservis en équipements et transports collectifs.

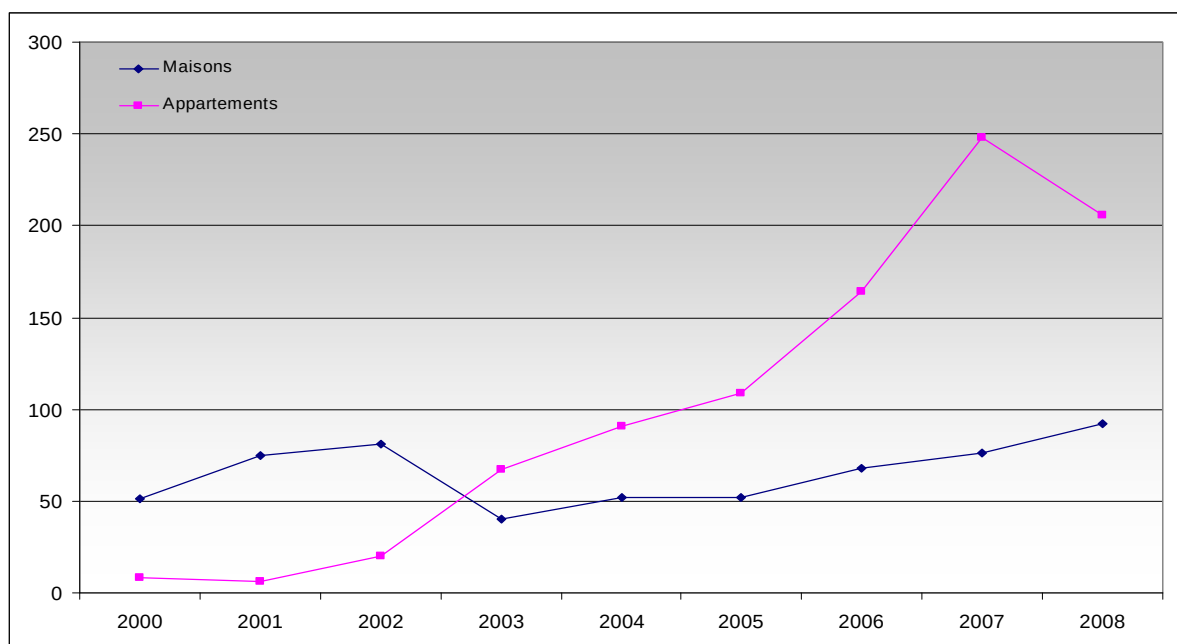
Maisons unifamiliales ou appartements ?

Si la maison unifamiliale à quatre façades avec jardin reste un rêve pour beaucoup de familles, on constate depuis une bonne dizaine d'années la recrudescence des immeubles à appartements partout en Wallonie. A Gembloux, cette tendance est déjà largement présente dans les projets en cours de réalisation. Traditionnellement, la commune comptait peu d'immeubles à logements multiples. En 2001, ceux-ci étaient estimés à 30% des logements du centre ville, tandis qu'ils ne représentaient que 2 et 3 % des habitations dans les villages.

Depuis la première moitié des années 2000, la construction d'immeubles collectifs se renforce. C'est une tendance généralisée, mais qui se vérifie tout particulièrement à Gembloux : depuis 2000, 61% des nouveaux logements construits dans l'entité sont des appartements. Le phénomène apparaît aussi dans les villages, tant dans le tissu bâti que le long des grands axes.

Le graphique montre que la construction des maisons unifamiliales est relativement stable pour l'entité, même si elle a connu une baisse en 2003. Par contre, l'évolution des appartements montre très clairement une progression exponentielle à partir de 2003.

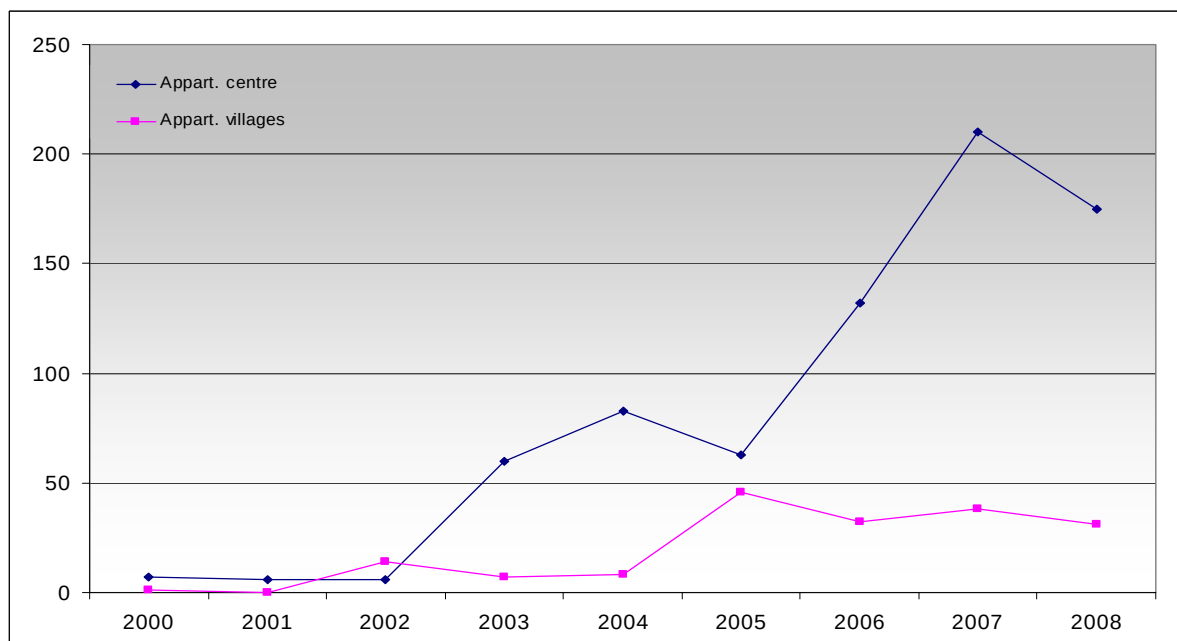
Graphique 11 : évolution annuelle comparée de la construction de maison et d'appartements pour l'entité de Gembloux



Sources : statistiques des permis d'urbanisme, Ville de Gembloux

Le graphique qui suit montre que la construction d'immeubles ne touche pas seulement le centre ville, mais également les différents villages de l'entité. A partir de 2004, le nombre d'appartements dans les villages s'élève significativement à un seuil d'une quarantaine d'unités par année.

Graphique 12 : Evolution annuelle des appartements pour le centre et les villages de l'entité



Sources : statistiques des permis d'urbanisme, Ville de Gembloux

La prolifération de ces immeubles à appartements pose question sur le plan de l'intégration urbanistique, notamment dans les villages.

Les immeubles à appartements répondent à un besoin pour certaines catégories de population, notamment les personnes âgées qui souhaitent quitter leur habitation devenue trop grande et demandant trop d'entretien. Ces logements peuvent être une réponse adéquate au vieillissement de la population à laquelle la commune doit s'attendre dans les prochaines années. Ce mouvement conduira à la rénovation de maisons principalement par des familles. On doit notamment s'attendre à une reconfiguration de population dans le cœur des villages en plus des nouvelles constructions.

Les appartements peuvent aussi potentiellement répondre à la demande des jeunes ménages, qui n'ont pas encore d'enfants et sont à la recherche d'un logement de transition avant d'acheter ou de faire construire leur propre maison. Cependant, les prix généralement pratiqués pour ces nouvelles constructions laissent penser que la plupart des réalisations resteront inaccessibles pour toute une frange de la population.

A titre indicatif, le tableau ci-après donne quelques idées des prix de vente d'appartements pour quelques immeubles en cours de réalisation à Gembloux (gare, Sucrerie, bordure de RN4...).

Tableau 7 : prix indicatifs pour la vente d'appartements en immeubles neufs à Gembloux

Nombre de chambre	Superficie	Prix de vente approximatif
1 chambre	55 à 80 m ²	102.000 à 135.000,- €
2 chambres	85 à 100 m ²	140.000 à 175.000,- €
2 chambres	100 à 115 m ²	175.000 à 192.000,- €
3 chambres	90 à 115 m ²	165.000 à 211.000,- €
3 ou 4 chambres	115 m ² et plus	195.000 à 253.000,- €

Sources : immoweb, juin 2009

De même, les coûts des loyers sont importants. Le tableau qui suit donne à titre indicatif les loyers mensuels comparés avec d'autres communes. Les prix pratiqués sont intermédiaires entre ceux de Namur et du Brabant wallon.

Tableau 8 : prix indicatifs pour la location d'appartements (loyers mensuels hors charges)

Localités	Studio (30-40 m ²)	1 chambre (40 à 100 m ²)	2 chambres (45 à 100 m ²)
Gembloux	350 - 500 €	400 – 675 €	600 – 700 €
Namur	250 – 400 €	300 – 650 €	500 – 1.000 €
Nivelles	300 – 450 €	450 – 600 €	600 – 800 €
Wavre		450 – 675 €	650 – 850 €

Sources : immoweb, juin 2009

Selon les notaires (publication des statistiques annuelles, Le Soir 13.02.2009), Gembloux est la commune la plus chère de la province de Namur.

Réponse aux besoins des catégories sociales défavorisées

Les prix à l'achat et à la location constituent un frein à l'accès au logement pour les catégories socio-économiquement défavorisées, mais aussi pour les jeunes ménages ou les familles monoparentales.

La demande en logement social reste importante. Début 2007, on comptait environ 245 logements sociaux ou assimilés dans la commune, soit 3% du parc global. La demande est estimée actuellement à 250 à 300 ménages selon la société de logements sociaux « Cité des Couteliers ». La demande reste importante à Gembloux, en raison des prix des loyers pratiqués par le marché et on peut craindre qu'elle se renforce en raison des effets de la crise économique. On compte quelque 200 personnes dépendant du CPAS.

Des demandes de plus en plus importantes se remarquent pour des familles monoparentales, pour des personnes provenant des villages et qui – faute de moyens financiers – ne peuvent y rester. Notons que dans la gestion du parc de logements sociaux, il est parfois difficile de faire correspondre l'offre et la demande en fonction par exemple de l'évolution des familles.

88 nouveaux logements sociaux sont en projet, tant dans le centre (site de la coutellerie Piérard) que dans les villages. Des logements sont réalisés dans les villages, profitant d'opportunité comme des anciennes maisons communales ou maisons de repos. Souvent, ils accueillent des populations venant de l'extérieur et ne répondent donc pas systématiquement à des demandes émanant de familles du village qui auraient des difficultés à se loger. Les nouveaux logements sociaux sont plus dispersés qu'auparavant, mieux intégrés, répondant davantage aux préoccupations du développement durable.

Les nouvelles réalisations envisagées portent le taux de logement social à quelque 5% du parc actuel. On est loin des 10% préconisés par la Région wallonne. Il faut cependant aussi prendre en considération la part de logements pour les étudiants, qui sont aussi des logements à loyers modérés. Ces chiffres ne tiennent pas compte non plus des logements qui ont pu être acquis par les locataires.

La Commune n'est plus partie prenante dans l'Agence Immobilière Sociale (qui couvre également Fosses-la-Ville et la Basse Sambre). L'AIS gère cependant deux logements sur l'entité. Cet outil est pourtant un complément intéressant à la prise en charge totale du logement social par le secteur public en associant le secteur privé. De plus, en dispersant et en diversifiant l'offre, les AIS évitent le phénomène de concentration de ce type de logements et apportent une plus grande mixité sociale¹.

En outre, des réflexions sont en cours en matière de logements alternatifs, notamment un projet de logements partagés intergénérationnels (jeunes-aînés) et un habitat groupé pour personnes âgées (cf. Plan de Cohésion sociale 2009).

1.3.3. Impacts du logement en centre ville

Par son profil universitaire, la ville se caractérise aussi par son offre en petits logements (kots pour répondre au besoin en logement des étudiants de la Faculté, ainsi que de l'Institut Supérieur Industriel de Grand-Manil).

Le tableau qui suit montre que l'offre globale de chambres et d'appartements mise à disposition pour les étudiants des deux établissements d'enseignement supérieur se chiffre à 1.142 logements.

On estime la demande des étudiants à plus de 750 logements pour la Faculté et 200 pour l'ISI, auxquels il faut sans doute ajouter une part de chercheurs ou de doctorants repris comme personnel, soit un total de plus de 1.000 demandes.

¹ Bernard N., 2009. *Le logement en Wallonie et à Bruxelles : 10 pistes de travail à l'aube des élections régionales 2009.*

Etat des lieux

576 petits logements (permis de location) → 180 individuels + 396 collectifs
 → 108 gérés par la Fac + 468 privés

+ environ 150 logements en attente d'autorisation
 + environ 20 en dérogation chez l'habitant

1.142 logements (chambres et appart) privés repris au listing étudiants de la Fac

Il faut noter que la Faculté offre elle-même 108 logements pour ses étudiants. Ils sont répartis en trois lieux : la maison nord-sud (gare), la maison du monde (rue Maréchal Juin) et le home (avenue de la Faculté). Les deux premiers sont plus spécifiquement réservés aux étudiants étrangers et bénéficient d'une subvention de la DGCD.

Le fichier du Service logement de la Ville recensant les petits logements nécessitant permis de location note 576 petits logements. Parmi ceux-ci, 180 sont individuels et 396 sont collectifs.

La carte ci-après montre que ces petits logements sont principalement localisés dans le centre ville ou à proximité immédiate. La carte reprend également l'offre de logements de la Faculté. Un projet est en cours de réflexion sur le site de l'ancienne ferme de la Faculté, où 6 appartements et 40 chambres seront réalisés.

D'une manière générale, bien que les inventaires indiquent une offre supérieure (1.142) à la demande (environ 1.000), le service logement de la Faculté estime que l'offre des kots pour étudiants reste insuffisante. Les étudiants recherchent de préférence des logements en centre ville car beaucoup n'ont pas de voiture ou préfèrent pouvoir s'en passer. La qualité et la nature de l'offre pose donc problème : les logements les plus recherchés sont des petits communautaires, de 3 ou 4 chambres au maximum bien équipés.

La Faculté manque cruellement de logements pour des familles et pour des séjours de courte durée. Les logements privés sont souvent négociés à l'année et ne sont pas adaptés pour des stages de quelques mois, pour des études interuniversitaires, pour des boursiers dont le financement est réparti dans le temps sur la Belgique et le pays d'origine.

On note une part importante d'étudiants étrangers, essentiellement africains. Cette proportion est stable, de l'ordre de 25 à 30%. Cette spécificité est une richesse pour Gembloux, elle apporte une interculturalité et une intergénéralité intéressantes. Il y a une tradition d'accueil des étudiants étrangers par d'anciens gembloutois, le logement chez l'habitant. C'est une convivialité et un esprit à maintenir.

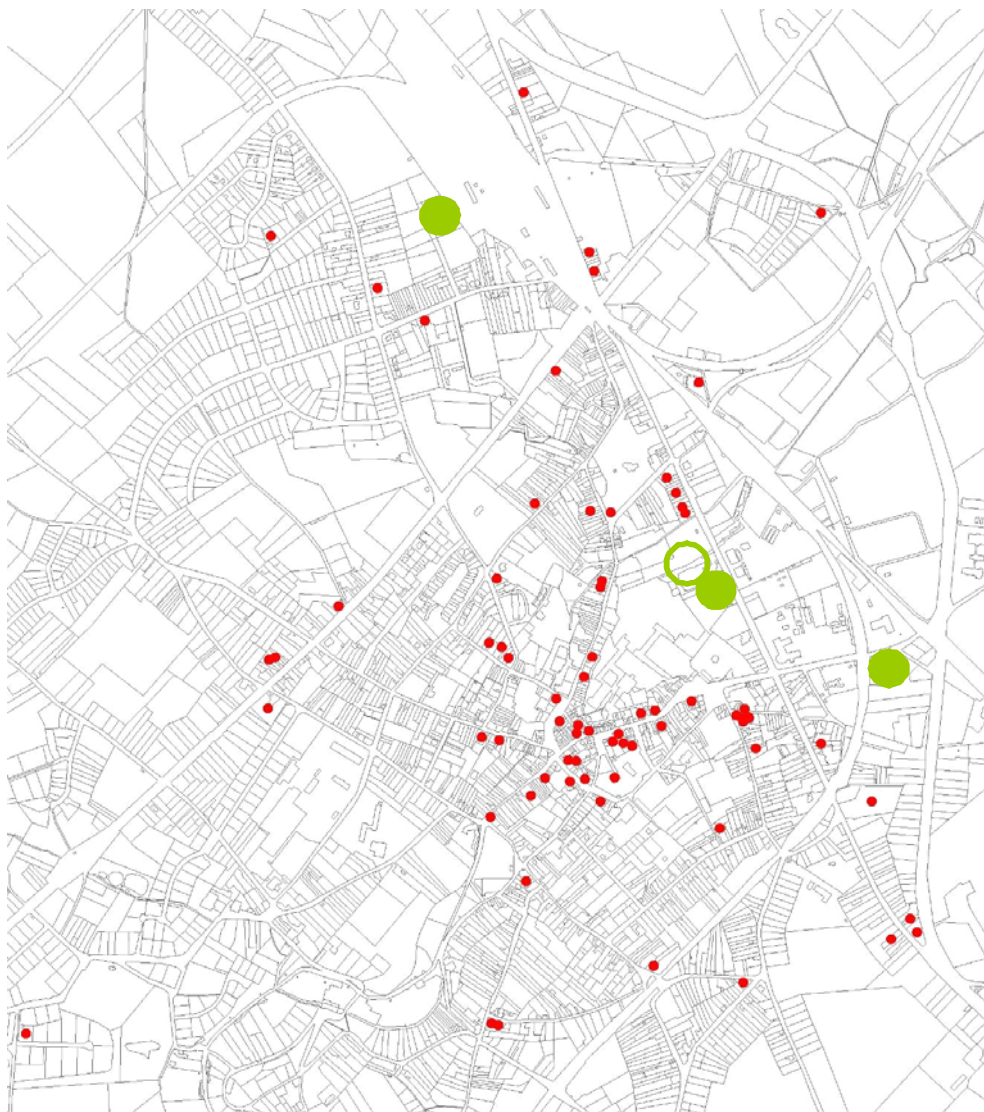
Vu le nombre de petits logements sur le marché à des prix relativement bon marchés, une population moins favorisée est attirée dans le centre. Dans une certaine mesure, ce phénomène entraîne une demande complémentaire à celle des étudiants. Au vu de cette double demande pour les petits logements en ville, certains propriétaires n'investissent pas pour rénover leur patrimoine, estimant la rentabilité suffisante. En conséquence, un phénomène de taudisation se développe, d'autant plus que certains immeubles sont anciens, peu adaptés aux évolutions du commerce (kots aux étages et rez inoccupés) ou d'origine ouvrière et précaire (impasses...).

Cette problématique est difficile à quantifier, et même si la gestion des permis de location et des constats d'insalubrité par la Ville permet d'améliorer la situation, la vigilance s'impose car ce phénomène participe à la dégradation de l'image de la ville et donc de sa vitalité économique.

Notons encore aux dires des acteurs interrogés que les populations estudiantines et précarisées sont des publics très difficiles à faire cohabiter, ce qui entraîne des problèmes de voisinage dans le centre ville.

Carte 4 : Localisation des petits logements

(en rouge : logements privés, en vert : logements Faculté existants et en projet)



Source : d'après le fichier de la Ville de Gembloux, printemps 2009

1.3.4. Impact du logement dans les villages

Même si les projets développés récemment à Gembloux centre par la PCA apportent une offre nouvelle de logements, l'attrait des villages reste important pour de l'habitation unifamiliale mais aussi des appartements. On l'a vu, depuis 2005, c'est une moyenne annuelle de 40 appartements qui sont réalisés dans l'ensemble des villages.

Selon l'avis du secteur immobilier, certains villages sont plus attractifs que d'autres, en raison de leur bonne accessibilité et de la proximité avec le Brabant wallon (villages du nord de l'entité). Les candidats bâtisseurs seraient davantage attirés par des villages conviviaux, concentriques plus que linéaires, bien équipés en services de proximité... qui répondent à l'image que l'on se fait d'un village.

Et à l'avenir, le développement des réserves foncières pourrait avoir un impact quand au poids relatif des différentes entités. Le tableau qui suit reprend pour les différents villages, la population actuelle approximative, ainsi qu'une estimation de la population escomptée à terme en raison du potentiel foncier disponible (selon des hypothèses maximales de densités).

Tableau 9 : Estimation de l'évolution du poids démographique des villages de l'entité

Localités	Population actuelle	%	Population estimée (potentiel foncier, hyp. max.)	%	Population à long terme (2040, 2050 ?)	
Beuzet	1.200 hab.	5%	1.150 hab.	12%	2.350 hab.	7%
Bossière	1.000 hab.	4%	100 hab.	1%	1.100 hab.	3%
Bothey	380 hab.	2%	120 hab.	1%	500 hab.	2%
Corroy-le- Château	1.200 hab.	5%	750 hab.	8%	1.950 hab.	6%
Ernage	1.100 hab.	5%	420 hab.	4%	1.520 hab.	5%
Grand-Leez	2.200 hab.	10%	420 hab.	4%	2.620 hab.	8%
Les Isnes	750 hab.	3%	270 hab.	3%	1.020 hab.	3%
Lonzée	1.900 hab.	8%	1.250 hab.	13%	3.150 hab.	10%
Mazy	1.040 hab.	5%	150 hab.	2%	1.190 hab.	4%
Sauvenière	1.950 hab.	9%	270 hab.	3%	2.220 hab.	7%
Gembloux ville + Grand Manil	9.780 hab.	43%	4.890 hab.	50%	14.670 hab.	46%
Total de l'entité	22.500 hab.		9.790 hab.		32.220 hab.	

Sources : Ville de Gembloux, Topos-Cadre de vie

Les villages de Lonzée et de Beuzet pourraient voir leur population augmenter significativement, tandis que Sauvenière et Grand-Leez resteraient des villages importants.

→ En matière de logement, on constate :

- Si on se base sur les projections de population, la demande peut être estimée entre 2.800 et 4.700 logements (horizon long terme 2025).
Depuis 2006, + 300 nouveaux logements / an (permis d'urbanisme).
Le potentiel immobilier correspond à 4.000 à 4.650 logements et semble suffisant.
- L'augmentation de population touchera principalement les 60 à 69 ans et les jeunes actifs, qui chercheront des appartements, peu consommateurs d'énergie et bien situés par rapport aux équipements et aux transports publics.
Le nombre de familles augmentera aussi, population qui recherche davantage des logements plus spacieux, des unifamiliales avec jardins.
- La construction d'appartements se développe : 61% des nouveaux logements réalisés depuis 2000 sont des appartements, 80% des logements prévus dans les projets en cours aussi.
Les appartements se construisent également dans les villages : en moyenne, depuis 2005 pas loin du quart des appartements construits le sont dans les villages, notamment en bordure des grands axes. Cette prolifération pose des problèmes d'intégration urbanistique et de densification du bâti dans des endroits pas toujours des mieux accessibles autrement qu'en voiture.
Même s'ils sont un peu moins élevés qu'en Brabant wallon, les prix de vente et de location restent importants par rapport à Namur.
Le marché de l'appartement attire les placements dans l'immobilier, d'autant plus depuis la crise bancaire. Gembloux présente de bons débouchés pour le marché locatif. L'offre va donc être

renforcée.

- L'accès au logement reste difficile pour les catégories socio-économiquement défavorisées, dont font partie les jeunes ménages et les familles monoparentales.
245 logements sociaux existants, mais 250 à 300 demandes.
On peut espérer que le renforcement de l'offre en logements, notamment locatifs, puisse avoir une influence positive sur la qualité de l'offre et dans une moindre mesure sur le prix.

- La demande estudiantine (environ 1.000 logements) favorise la subdivision des bâtiments et la concentration de kots et petits appartements dans le centre ville.
Le rendement de ces logements est élevé et facile, pour des exigences moindre de confort et de finition ; cela ne favorise pas la rénovation du patrimoine immobilier. Les logements moins chers attirent aussi une population défavorisée. Le cœur historique se paupérise, son image se détériore. Il n'y a plus suffisamment de logements unifamiliaux ou de grande taille dans le centre, plus assez de mixité sociale.
Ces mécanismes participent à la dégradation du dynamisme et de l'attractivité du cœur de la ville.
→ il s'agira donc de diversifier le logement pour ramener des familles, pérenniser les habitants et augmenter la qualité du logement en centre ville, tout en répondant aux besoins des différentes catégories sociales.

- Malgré la politique de développement du logement à Gembloux ville et en couronne, la pression immobilière se maintient dans les villages. Le potentiel foncier disponible pourrait permettre à certains d'entre eux de se développer davantage (Beuzet, Lonzée, Corroy, Grand-Leez).
→ le choix du développement de ce potentiel foncier et de la densité d'habitat dans les villages devra être opéré en fonction de critères de développement durable, à savoir l'éloignement du centre ville, la présence d'équipements et commerces de base, la desserte en modes de déplacements alternatifs à la voiture... A terme, on pourrait donc envisager une relocalisation du potentiel foncier présent dans les villages éloignés et peu équipés et un recentrage vers la ville ou les localités bien desservies.

2. MOTEUR ECONOMIE ET RECHERCHE

Le second moteur concerne les activités économiques et les emplois. Nous l'aborderons aux différentes échelles spatiales et temporelles.

Nous identifierons dans un premier temps le profil économique de la commune de Gembloux en regard avec celui de son « pays » et de l'arrondissement de Namur. Cela permettra de positionner Gembloux au sein d'une échelle supra-communale.

Dans un deuxième temps, nous établirons la situation économique au sein même de la commune pour en faire ressortir les principaux pôles et sources d'emplois sur le territoire communal notamment via le profil des entreprises présentes dans l'entité.

Enfin, seront abordés les principaux impacts et perspectives économiques pour la commune de Gembloux.

2.1. Les travailleurs et activités économiques de Gembloux au niveau supra-communal

Bien qu'occupée à 58 % par des terres agricoles, Gembloux est clairement une commune tertiaire. En effet, la part des services représente pas moins de 83 % des actifs occupés alors que le secondaire et primaire occupent respectivement 16 et 0,5 %.

2.1.1. La population active résidente à Gembloux

En 2005, la population active occupée habitant à Gembloux s'élevait à environ 9.000 personnes : 7.750 salariés et 1.250 indépendants. Si on ajoute les 1.300 personnes en demande d'emploi, on dénombre une population active totale de l'ordre de 10.300 individus. Le taux d'emploi est de 62% pour la tranche d'âge potentiellement active (15-64 ans)². La part des actifs gembloutois travaillant à Gembloux est de l'ordre de 35 à 45 % ce qui montre bien un ancrage local dans le domaine de l'emploi. A l'inverse, la proportion des actifs gembloutois travaillant hors de la Wallonie tourne autour des 18 à 29 % (essentiellement vers Bruxelles).

Le tableau suivant indique une série de données ventilées des emplois par sexes et classes d'âge au sein de la commune de Gembloux mais également dans l'arrondissement de Namur ce qui permet une comparaison entre ces deux échelles.

² Le taux d'emploi se définit par le rapport de la population active occupant un emploi sur la population totale de la tranche d'âge considérée. Le taux d'activité quant à lui est le rapport de l'ensemble de la population active, occupée et non occupée sur la population totale de la tranche d'âge considérée.
Le taux de chômage est le rapport du nombre de demandeurs d'emplois indemnisés à la population active totale.
Le taux d'indépendants est le rapport du nombre d'indépendants à la population active occupée.

Tableau 10 : Emplois par sexe et classes d'âge

	Age	taux d'activité	taux d'emploi	taux de chômage	taux d'indépendants
Arrondissement de Namur	15-24 ans	38,4%	24,8%	35,4%	3,7%
	25-49 ans	87,6%	74,6%	14,8%	12,7%
	50-64 ans	56,0%	51,4%	8,3%	20,0%
	15-64 ans	69,6%	58,7%	15,6%	13,7%
Gembloux hommes + femmes	15-24 ans	35,4%	24,2%	31,6%	3,7%
	25-49 ans	87,6%	77,1%	12,0%	12,9%
	50-64 ans	62,1%	57,7%	7,0%	18,6%
	15-64 ans	71,0%	61,9%	12,7%	13,6%
Gembloux hommes	15-24 ans	37,7%	26,1%	30,6%	4,1%
	25-49 ans	90,8%	81,0%	10,8%	15,6%
	50-64 ans	72,9%	68,2%	6,5%	19,8%
	15-64 ans	76,1%	67,3%	11,6%	15,8%
Gembloux femmes	15-24 ans	33,0%	22,2%	32,8%	3,3%
	25-49 ans	84,2%	72,9%	13,4%	9,7%
	50-64 ans	51,1%	47,1%	7,8%	16,9%
	15-64 ans	65,6%	56,4%	14,1%	10,8%
Pays de Gembloux hommes + femmes	15-24 ans	33,5%	23,7%	29,2%	4,0%
	25-49 ans	90,0%	82,1%	8,9%	14,3%
	50-64 ans	60,1%	56,2%	6,5%	22,5%
	15-64 ans	71,6%	64,3%	10,2%	15,5%

IWEPS, 2005

Le taux d'activité est assez faible dans la tranche d'âge de 15-24 ans, surtout chez les femmes si on compare avec la moyenne de l'arrondissement. Il est toutefois supérieur à celui du « pays de Gembloux ». C'est un indicateur socio-économique : les jeunes de Gembloux et de son « pays » entrent dans la vie active plus tardivement parce qu'ils fréquentent davantage l'enseignement supérieur et universitaire.

Par contre, dans la tranche de 50 à 64 ans, le taux d'activité est nettement supérieur à la moyenne de l'arrondissement : les Gembloutois restent plus longtemps dans la vie active. Au final, le taux global d'activité est relativement élevé avec 71%.

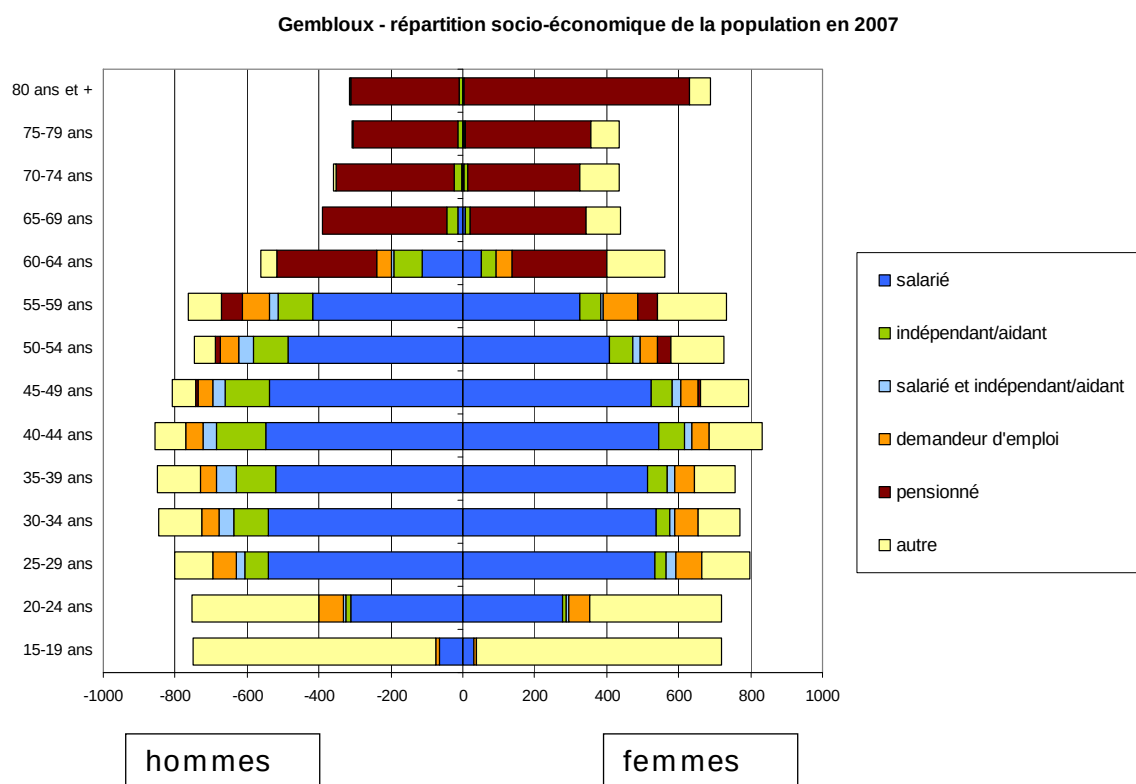
Le taux d'emploi, qui ne tient compte que des actifs occupés, suit plus ou moins les mêmes tendances. Le taux de chômage est globalement assez faible, surtout chez les jeunes, mais néanmoins plus important que dans le « pays » de Gembloux.

Le tableau 1 indique aussi la répartition de la population active entre salariés et indépendants dans les différentes classes d'âge. Les indépendants représentent environ 1 emploi sur 7. Ils sont très rares chez les jeunes et nettement plus nombreux dans la tranche 50-64 ans : dans cette tranche d'âge on retrouve notamment beaucoup d'agriculteurs et de petits commerçants.

⇒ *Globalement, Gembloux se situe entre la situation de l'arrondissement de Namur (plus faible) et celle du « pays de Gembloux » (plus élevé).*

Enfin, le graphique (figure1) suivant illustre la répartition socio-économique de la population par tranche d'âge quinquennale en 2007. On y distingue clairement la répartition par classe d'âge des salariés, des indépendants, des personnes qui combinent emploi salarié et indépendant, des demandeurs d'emploi et des retraités. La catégorie « autre » reprend les notamment les étudiants, les hommes et femmes au foyer, les minimexés, les rentiers...

Graphique 13 :



(Source : IWEPS)

2.1.2. Le chômage

En mai 2009, on comptait environ 1.140 demandeurs d'emplois indemnisés dans l'entité. Ces chiffres témoignent d'un léger accroissement après deux années de diminution (1.250 demandeurs en 2006, 1.180 en 2007 et 1.088 en 2008).

Gembloux a connu un taux de chômage de 10,9 % pour le mois de mai 2009. Ce chiffre traduit une situation relativement favorable par rapport à d'autres parties de la Région wallonne (14,0% dans l'arrondissement de Namur et 10,2% en Brabant wallon). La commune a connu une hausse importante du chômage dans les années 1990, suite à la fermeture de plusieurs entreprises du secteur secondaire. Le développement de l'emploi dans le secteur tertiaire a peu à peu compensé ces pertes.

2.1.3. Les activités économiques à Gembloux

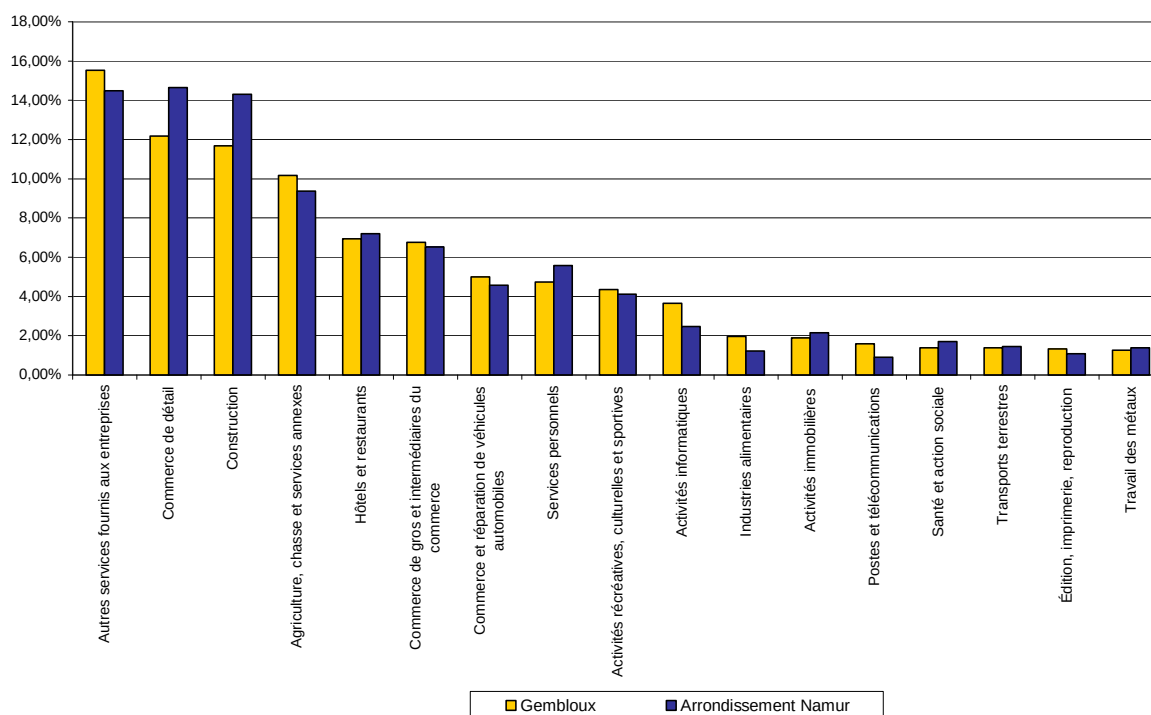
Quelle position Gembloux prend-t-elle à l'échelle supra-communale en regard à ce qu'elle offre comme type d'entreprise ?

En 2005, Gembloux comptait 537 entreprises (occupant 5.440 salariés) et environ 1.230 entreprises d'indépendants (à titre principal). Ce chiffre reprend à la fois les entreprises inscrites à l'ONSS – car comptant des salariés – et les indépendants : commerçants, agriculteurs, professions libérales, artisans...

Cela représente quelque 6.670 emplois au sein de la commune. Le rapport emplois / population active résidente est de 65% (6.670 / 10.300). Avec ce chiffre, Gembloux se situe dans le groupe des centres d'emploi de moyenne importance, loin devant les communes résidentielles voisines où ce ratio peut être inférieur à 20%.

Le graphique ci-dessous compare le profil de ces 1.700 entreprises de Gembloux avec celles de l'ensemble de l'arrondissement. On voit que le commerce de détail et la construction y sont beaucoup moins représentés, ainsi que dans une moindre mesure les services aux personnes. La faiblesse relative des fonctions urbaines telles que le commerce et les services aux personnes est interpellante dans une commune qui s'impose comme le deuxième pôle urbain de l'arrondissement après la ville de Namur. Par contre, on trouve à Gembloux davantage de services aux entreprises, d'activités informatiques, d'agriculture avec ses services annexes, d'industrie alimentaire, de commerce de gros et d'entreprises liées à l'automobile. Tous ces secteurs bien représentés ont un potentiel de développement intéressant, y compris l'agriculture dans le contexte de l'agrobiopôle. Le commerce de détail apparaît bien comme le principal point faible du profil des entreprises de Gembloux.

Graphique 14 : Comparaison des entreprises gembloutoises avec celles de l'arrondissement



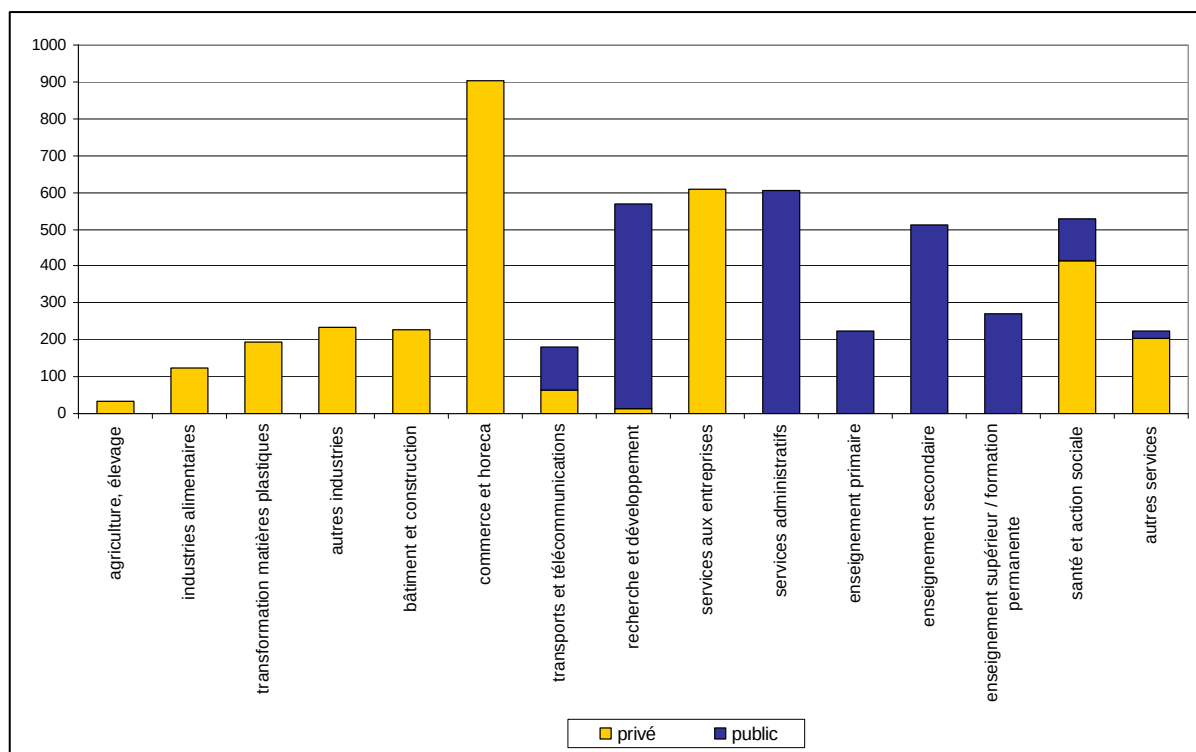
Source : ECODATA

A travers ce graphique, nous pouvons ainsi voir le positionnement de la commune au sein de son « pays ». Elle jouera à la fois son rôle de petite ville (ex. pour les services aux entreprises, les commerces de gros, les services de réparations automobiles ou encore pour la poste et les télécommunications) et son rôle d'Agrobiopôle notamment grâce à ses activités dans le domaine agricoles, de la chasse, de l'informatique ou encore des industries alimentaires.

Dans son rôle de petite ville, on constate toutefois un plus faible niveau de commerce de détail par rapport à l'arrondissement namurois.

Parmi les 1.700 entreprises actives à Gembloux, la commune comptait 537 entreprises occupant des salariés. Le tableau suivant reprend la répartition des effectifs salariés selon les principaux secteurs représentés dans la commune en 2002.

Graphique 15 : Répartition des effectifs salariés par secteurs (2002)



Source : ONSS 2002

On observe que, bien que sous la moyenne de l'arrondissement, la fonction commerciale est le principal secteur d'activités de l'entité: elle regroupe 905 emplois salariés dont 55 dans l'Horeca. Si on y ajoute les 440 indépendants (travaillant dans le secteur du commerce), on peut estimer que le commerce et l'Horeca représentent environ 1.355 emplois dans la commune.

Vient ensuite l'enseignement avec au total 967 emplois, dont plus de 500 emplois dans l'enseignement secondaire et environ 250 dans le supérieur.

Une autre spécificité de la commune qui ressort de ce graphique est l'importance du secteur recherche et développement qui représente plus de 550 emplois, quasi entièrement publics : ceci est bien sûr lié à la présence des centres de recherche agronomique de la Région wallonne.

Tous les secteurs des services sont également très bien représentés : administrations, santé et action sociale, services aux entreprises, autres services...

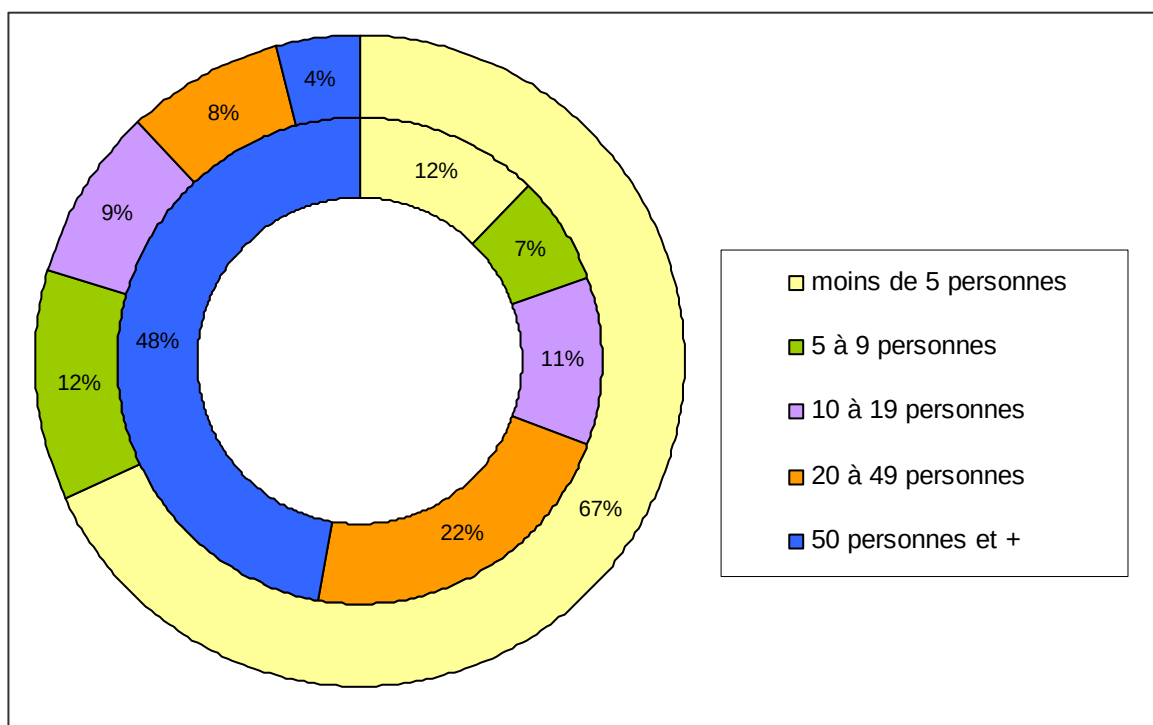
Par contre, l'ensemble du secteur secondaire (industries + bâtiment) représente à peine 659 emplois, soit 12% de l'emploi salarié.

⇒ Il apparaît donc clairement que la ville de Gembloux est un pôle commercial, scolaire, de recherche et de services.

On remarquera aussi que 45% des salariés relèvent de la fonction publique. Ce chiffre très élevé traduit la polarité de Gembloux dans les domaines administratifs, scolaires et de recherche. Notons également que seuls 30% des emplois salariés sont de type manuel et que 44% sont occupés par des femmes.

Le graphique suivant précise la répartition des entreprises comptant des salariés selon leur taille.

Graphique 16 : Taille des entreprises en 2002



Source : ONSS 2002

Les deux tiers des entreprises de l'entité occupent moins de 5 personnes, mais elles ne totalisent que 12% de l'emploi salarié. A l'autre extrémité, les 22 entreprises de plus de 50 travailleurs représentent 2.570 emplois, soit 48% des emplois salariés. Parmi celles-ci, 14 (représentant 1.916 emplois) relèvent du secteur public

On dénombre 9 entreprises de plus de 100 personnes :

- enseignement secondaire : 2
- enseignement supérieur : 1
- centres de recherche, laboratoires : 3
- administrations publiques : 2
- action sociale : 1

Les 8 premières sont des entreprises du secteur public, seule la dernière relève du secteur privé.

⇒ Les « gros employeurs » de la commune sont des sociétés publiques. Le secteur privé quant à lui est constitué d'un tissu relativement important de PME.

2.2. Les activités économiques dans la structure locale

Grâce à la cartographie du PLI et la matrice cadastrale, quatre grands types d'espaces économiques peuvent être identifiés :

- les activités économiques situées dans les parcs (Sauvenière et Créalys),
- les activités économiques situées en zones d'activités économiques du plan de secteur mais hors parcs,
- les activités économiques situées en zones d'habitat du plan de secteur,
- les activités économiques réparties sur les autres zones du plan de secteur.

En 2006, la commune de Gembloux comptait approximativement 162,5 ha de terrains occupés par des activités économiques. Plus de la moitié de ceux-ci (113 ha) étaient situés dans les deux parcs d'activités économiques (Sauvenière et Créalys), 23 hectares en zones d'activités économiques hors parcs, 12ha en zones d'habitat et le solde (14,5 ha) réparti sur le reste du territoire.

Tableau 11

Plan de secteur		Terrains d'activités économiques (ha) Situation au 01/01/2006	%
ZAE	Parcs	113	69,5
	Hors Parcs	23	14,1
Zone d'habitat		12	7,4
Autres zones		14,5	9
Total		162,5	100

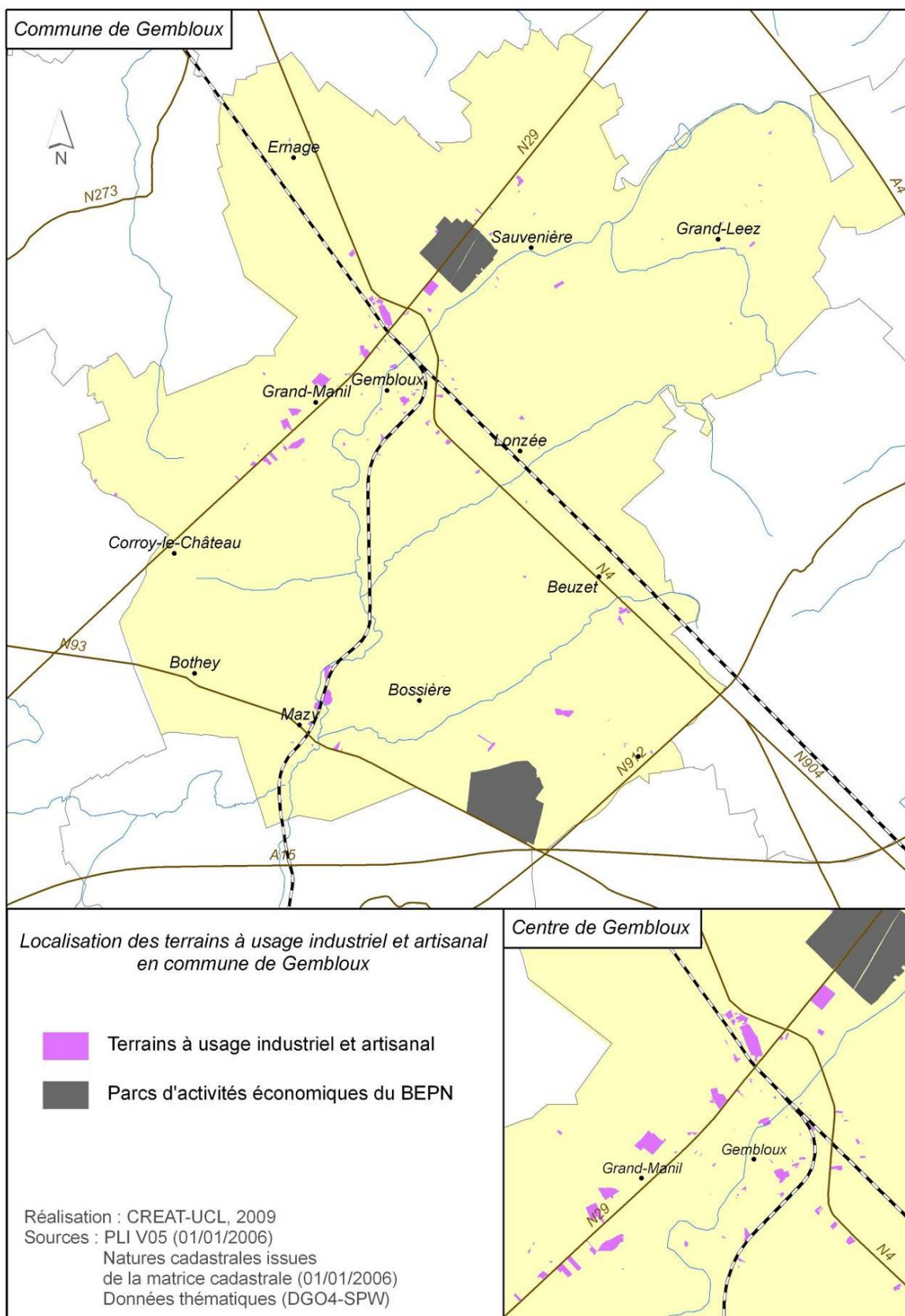
La carte ci-dessous reprenant les terrains d'activités économiques hors parcs industriels ; ils sont situés essentiellement le long des grands boulevards comme la RN4 et RN29. Alors que la majorité des établissements scolaires se situent dans le centre ville de Gembloux, les activités économiques se localisent en partie le long des boulevards internes³.

Parmi ces activités, on compte environ une quarantaine d'entreprises, principalement des services à la personne et dans le domaine de l'automobile.

La disparition progressive des entreprises dispersées dans l'habitat est-elle une bonne chose ? On peut répondre par l'affirmative, dans la mesure où certaines d'entre elles génèreraient des nuisances qui ne sont plus tolérables aujourd'hui par les riverains : on note une plus grande sensibilité que naguère par rapport aux bruits, aux pollutions, aux poussières, au trafic..., mais aussi un accroissement progressif des quartiers d'habitat autour d'entreprises autrefois plus isolées, tout comme une augmentation de la taille des entreprises elles-mêmes qui finissent pas se délocaliser pour trouver un site répondant mieux à leurs besoins.

³

Notons que pour la situation reprise ci-dessous au 01/01/2006, certains terrains d'activités économiques ont aujourd'hui disparu ou été reconvertis comme les sites de l'Eurofonderie, de la Manufacture et de la Coutellerie. La totalité des sites précités représente pas loin de 6 ha.



Carte 5 Cartographie localisant les terrains d'activités économiques hors parcs industriels

A contrario, une certaine mixité (« raisonnée » précise le SDER) doit aussi pouvoir être maintenue en ville et même dans des quartiers résidentiels, afin d'y garder une certaine animation en journée et éviter des quartiers homogènes de « dortoirs ». De plus, la proximité de lieux d'emplois par rapport au tissu résidentiel ou aux transports collectifs, notamment la gare, participe à une meilleure organisation du territoire en vue de réduire l'usage trop exclusif de la voiture comme moyen de transport.

Il s'agit donc d'examiner les demandes au cas par cas, sur la base de critères relatifs aux nuisances potentielles, à la taille, aux possibilités d'extensions, aux besoins spécifiques, à l'accessibilité, à l'accueil éventuel de clientèle et/ou fournisseurs... Si des sites à caractère industriel n'auront sans doute plus leur place à terme à proximité immédiate d'un centre ville, on peut néanmoins imaginer pouvoir y maintenir des activités économiques mixtes pour y accueillir de l'artisanat et des PME.

Ces précisions pourront être relayées au travers du SSC révisé ou par le biais des affectations précisées dans les PCA, puisque ces deux outils vont orienter ou contraindre les destinations des différentes zones.

2.2.1. Le parc de Sauvenière

Le parc de Sauvenière, créé en 1964, occupe une superficie de 90 ha à laquelle il faut ajouter la nouvelle extension nord-est de 15 ha. Selon les données du BEPN, il comptait en septembre 2009 968 emplois et accueillait 81 entreprises. A terme, si le potentiel foncier encore disponible est totalement occupé, l'intercommunale estime à quelque 1.500 emplois la capacité totale de ce parc.

Actuellement, le BEPN estime que la totalité des 90 ha du parc sont occupés, soit quelque 84 ha pour les entreprises et près de 6 ha pour l'équipement. Mais l'examen des lieux montre que certaines entreprises établies sur des grandes parcelles n'occupent pas l'ensemble des terrains affectés (Eaton, Sibel, Gembloux Storage, Chaput, Socquet...), une partie étant encore cultivée. Bien qu'il peut s'agir de réserves d'extension pour les entreprises, ces terrains inoccupés couvrent plus de 12 ha, soit quelque 15% du potentiel foncier valorisable. Il serait donc souhaitable de prôner une utilisation plus rationnelle du territoire disponible dans ce type de parc : en fonction des activités concernées, des formes plus denses, voire mitoyennes, pourraient être étudiées, de même qu'une meilleure analyse des besoins réellement disponibles.

La partie du parc située au sud de la rue de la Posterie a été affectée en zone d'activité économique mixte par le biais du PCA dérogatoire « Enée ». Au contraire du reste du parc, elle accueille des sociétés à vocation commerciale, notamment la relocalisation des enseignes Champion et Lidl. Ailleurs, ce sont des entreprises artisanales ou industrielles, même si on y compte des établissements de vente (jardinerie, show rooms... mais qui sont aussi en général des ateliers de réparation ou d'entretien) ou encore des bureaux (Class Immo...).

D'un point de vue mobilité, le PiCM estime que près de 20% des travailleurs du parc utilisent les transports en commun. Ce chiffre est nettement supérieur à celui enregistré dans les autres parcs de Wallonie et singulièrement pour le parc Créalys (voir point suivant). Ce taux relativement élevé peut s'expliquer du fait d'une bonne localisation par rapport à la ville et surtout à la gare (2 km). Le parc est en plus desservi sur son flanc par deux lignes de bus des TEC et par un sentier RAVeL qui place le site en lien direct avec la gare. Ce second lien n'est toutefois pas suffisant pour constituer une alternative évidente à la voiture, en raison de son caractère excentré et isolé qui pourrait décourager certains usagers. Des itinéraires plus directs pour les modes doux doivent être aménagés le long de la RN29 (piste cyclable, trottoir piétonnier) car les accotements sont aujourd'hui peu praticables. La proximité de la gare est une opportunité pour renforcer une mobilité alternative vers ce site et mérite une meilleure valorisation.

2.2.2. Le parc des Isnes (Créalys)

Le parc Créalys, créé en 1987, couvre une superficie de 110 ha, parmi lesquels 82 ha sont destinés aux entreprises, le reste étant occupé par les voiries, les équipements et les services. En octobre 2009, seulement 40 hectares sont effectivement occupés, mais plus de 25 ha sont réservés en option pour des projets. Le solde du potentiel foncier disponible se chiffre donc à quelque 17 ha. Une extension du parc est prévue pour 2014 car, au vu de l'évolution des demandes et du temps nécessaire pour mettre en œuvre une extension, le BEPN estime qu'il est nécessaire de prévoir dès à présent ces nouvelles ressources foncières. L'intercommunale recherche en outre des parcelles de plus grande dimension afin de pouvoir accueillir des activités qui ne trouvent pas réponse à leurs besoins dans le parc actuel. Elle souhaite aussi disposer d'une offre foncière suffisante pour offrir le choix de la localisation aux entreprises intéressées.

La question de la rationalité de l'occupation du sol doit ici aussi être posée, même si l'objectif est de concevoir ce parc comme un site qualitatif et paysager.

Le parc occupe environ 1.500 emplois répartis dans 95 sociétés. A l'avenir, si le site devait être complètement occupé, en ce compris l'extension envisagée, il pourrait aux dires de l'intercommunale accueillir de 3.000 à 4.000 emplois.

Créalys est un parc d'activités spécifique conçu en collaboration avec le CRA, les facultés universitaires de Gembloux et de Namur et reconnu dès le départ comme parc scientifique. Il fait partie des SPOW (Science Parks of Wallonia) et s'est particulièrement spécialisé dans les sciences du vivant, les technologies de l'information et de la communication et la gestion de la qualité. Les entreprises accueillies dans le parc doivent montrer leur caractère innovant. Le BEPN estime que 20% des entreprises ont un rayonnement international ; l'implantation de ces entreprises renommées crée un effet boule de neige attirant d'autres sociétés.

L'Agrobiopôle regroupe plus particulièrement les entreprises spécialisées dans les technologies végétales. L'affiliation à cette appellation n'est pas directement liée à l'implantation à Créalys et se fait sur base volontaire. Il n'y a donc qu'une petite proportion des entreprises de Créalys qui sont partie prenante dans l'Agrobiopôle. Dans les faits, c'est davantage une image, liée aussi à la présence de la Faculté d'agronomie, des centres de recherche... qui a un effet attractif sur les entreprises et profite au parc Créalys ; l'inverse est moins visible.

Le BEPN gère le parc et fournit divers services aux entreprises. Outre l'équipement et les infrastructures, il offre la souplesse et la diversité immobilière, un accompagnement personnalisé des entreprises, la communication et l'image du parc, un atrium rassemblant des services (restaurant, salle de fitness, service de repassage, point poste...), ou encore une navette-taxi vers la gare de Namur.

Par ailleurs, le site compte des incubateurs d'entreprises qui offrent locaux et services pour accompagner de jeunes sociétés durant leurs premières années. 25 projets sont actuellement suivis dans ce cadre.

En matière d'image et d'innovation, Créalys se veut pionnier et est le premier parc à bénéficier d'un certificat environnemental (ISO 14001), reconnaissant les efforts et les projets en matière de réduction de la consommation d'énergie, de respect de l'environnement et de qualité du cadre de travail. Cette reconnaissance n'implique pas de contraintes particulières aux entreprises, mais la nécessité d'une négociation avec chaque société pour améliorer les choses et tendre vers les objectifs. Des subventions sont accordées au BEPN pour la concrétisation de ces engagements. Des projets de formations, notamment aux économies d'énergies sont envisagés, de même que des aménagements paysagers, des cheminements piétons, des espaces verts et des mesures en faveur de la biodiversité.

En raison de sa position centrale à l'échelle de la Wallonie et d'une bonne desserte autoroutière (E42), le parc de Créalys attire des employés des quatre coins de la Région et également de Bruxelles. D'après les dernières enquêtes (PiCM), environ 90% des employés viennent en voiture. Une navette de 8 places fait aujourd'hui le trajet entre la gare de Namur et le parc, proposant un trajet le matin et un retour le soir. Une seconde navette devrait être ajoutée, si la régularité du nombre d'usagers le permet. Une enquête a été menée auprès des entreprises du parc pour estimer le nombre potentiel de passagers. A terme, les entreprises financeront cette nouvelle navette.

En ce qui concerne les bus TEC, les lignes ont été supprimées par manque de fréquentation.

Le co-voiturage semble être une alternative plausible et efficace face à l'usage individuel de la voiture. Une nouvelle campagne a été menée dans le cadre de la semaine de la mobilité dans le but d'attirer l'attention des travailleurs sur cette opportunité.

Les relations entre le parc et le village des Isnes semblent peu développées. Il n'y a pas de commerces dans le village qui pourraient être fréquentés par les travailleurs. Depuis peu, le point poste du parc est utilisé par les populations riveraines des Isnes et de Mazy puisque les bureaux des villages sont fermés. On note par contre le développement d'un pôle commercial en direction de Spy qui pourrait profiter aux travailleurs de Créalys.

Face à ce développement économique qui constitue un atout à valoriser pour Gembloux, la Commune se doit d'accompagner le BEPN dans sa volonté d'une évolution du parc vers plus de durabilité et favoriser les synergies avec le reste du territoire.

Il s'agit de veiller au respect des exigences en matière de durabilité, en matière de conception des bâtiments soucieuse d'une rationalisation de l'utilisation de l'énergie, en matière d'organisation d'une mobilité alternative à la voiture même sur ce site excentré, mais aussi en matière d'utilisation parcimonieuse du sol. Tout comme on l'a évoqué pour le parc de Sauvenière, il est nécessaire de veiller à une certaine compacité du bâti pour éviter les gaspillages de terrains (encourager un coefficient d'occupation au sol minimum, proposer des implantations mitoyennes, offrir plus de souplesse dans le découpage parcellaire si les parcellaires semblent trop exigües...) tout en ménageant une ambiance paysagère de haute qualité. Dans cette optique et comme on le préconise pour les développements urbanistiques, l'occupation du parc et ses extensions doivent se faire de manière concentrique et progressive par rapport aux services et aux accès du TEC ou de la navette, afin d'inciter aux déplacements alternatifs à la voiture.

Pour une plus grande synergie avec la ville et pour limiter ce développement excentré, on peut se demander si le concept du parc Créalys doit rester territorialisé aux Isnes ou s'il ne peut pas, dans une certaine mesure, s'inscrire en réseau avec d'autres sites proches de la Faculté d'agronomie, du CRA, voire d'anciens sites industriels qui seraient désaffectés...

2.3. Perspectives économiques à Gembloux

Afin de prévoir la situation future en matière économique à Gembloux, analysons le tableau suivant (figure 1). Celui-ci illustre la dynamique des entreprises gembloutoises et permet de répondre aux questions suivantes : quels sont les secteurs qui se développent et ceux qui perdent du terrain, quels sont les secteurs stables et ceux qui présentent un « turn over » important ?

Ce tableau examine la « démographie des entreprises » pour l'année 2005 dans le cas des principaux secteurs. Les taux de disparition et de création comparent le nombre d'entreprises disparues et créées avec le nombre total d'entreprises actives dans le secteur. Les couleurs permettent de visualiser facilement les principaux écarts avec les données de l'arrondissement de Namur afin de distinguer les dynamiques particulières en œuvre sur Gembloux.

Les secteurs « faibles » (commerce de détail, construction, services personnels) ne se renforcent pas, ils sont plus ou moins dans la même dynamique que l'arrondissement. On observe même une disparition plus importante des commerces de détail et une moindre création d'entreprises dans les services personnels.

Les principaux secteurs « forts » (services aux entreprises, activités informatiques, agriculture) évoluent de la même manière que la moyenne de l'arrondissement. Toutefois on note peu de création d'entreprises dans le commerce de gros, le secteur automobile. Il en est de même pour l'industrie alimentaire jouant pourtant un rôle important dans l'agrobiopôle.

En termes relatifs, les principaux secteurs qui se développent sont ceux de la santé et l'action sociale (0 disparition, 4 créations) et surtout celui des télécommunications (14 nouvelles entreprises sur un nombre initial de

25, soit + 56% !). Un domaine qui pourrait peut-être à terme devenir un des nouveaux « moteurs » de l'entité. Par contre, le secteur de l'imprimerie, de l'édition et du graphisme est en recul.

Parmi les moteurs potentiels de développement, on notera également le dynamisme du secteur des activités récréatives culturelles et sportives : les entreprises en place semblent solidement implantées (très peu de disparitions) et de nouvelles venues viennent renforcer le secteur.

On notera enfin que le domaine de l'Horeca, traditionnellement très mouvant, semble rester assez stable à Gembloux : très peu de disparitions d'entreprises mais également peu de création de nouvelles.

Tableau 12

	Nombre d'entreprises actives	Nombre d'entreprises disparues	Nombre d'entreprises créées	Taux de disparition	Taux de création
Autres services fournis aux entreprises	246	18	24	7,32%	9,76%
Commerce de détail	193	21	10	10,88%	5,18%
Construction	185	16	15	8,65%	8,11%
Agriculture, chasse et services annexes	161	8	5	4,97%	3,11%
Hôtels et restaurants	110	9	6	8,18%	5,45%
Commerce de gros et intermédiaires du commerce	107	9	4	8,41%	3,74%
Commerce et réparation de véhicules automobiles	79	4	2	5,06%	2,53%
Services personnels	75	4	4	5,33%	5,33%
Activités récréatives, culturelles et sportives	69	1	8	1,45%	11,59%
Activités informatiques	58	3	9	5,17%	15,52%
Industries alimentaires	31	2	0	6,45%	0,00%
Activités immobilières	30	1	2	3,33%	6,67%
Postes et télécommunications	25	3	14	12,00%	56,00%
Santé et action sociale	22	0	4	0,00%	18,18%
Transports terrestres	22	1	2	4,55%	9,09%
Édition, imprimerie, reproduction	21	3	0	14,29%	0,00%
Travail des métaux	20	1	3	5,00%	15,00%
Total des activités	1.584	112	126	7,07%	7,95%

comparaison par rapport à la moyenne de l'arrondissement de Namur :

situation beaucoup plus défavorable		différence supérieure à 5% (en + pour disparition, en - pour création)
situation plus défavorable		différence entre 2 et 5% (en + pour disparition, en - pour création)
situation plus favorable		différence entre 2 et 5% (en - pour disparition, en + pour création)
situation beaucoup plus favorable		différence supérieure à 5% (en - pour disparition, en + pour création)

Source : ECODATA

Il convient évidemment d'interpréter ces chiffres avec les réserves d'usage : l'unité de comptage est l'entreprise, quelle que soit sa taille. Un indépendant qui se lance aura le même poids dans ce tableau que la création d'une entreprise de 100 personnes. Néanmoins, l'examen de ces données permet de déceler certaines faiblesses de la commune et certaines dynamiques qui semblent se mettre à l'œuvre.

Une analyse sur plusieurs années permettrait une meilleure estimation de l'avenir des entreprises à Gembloux. De plus, le nombre d'entreprises n'indique en rien le nombre total d'emplois. La création ou la disparition d'une entreprise ne fournira ou ne supprimera pas forcément un grand nombre d'emplois si celle-ci est de petite taille. En effet, nous avons vu précédemment que les deux tiers des entreprises de l'entité occupent moins de 5 personnes.

Gembloux est un moteur économique :

- Commune tertiaire (secteur tertiaire : 83%)
- Population active (en 2005) de 9.000 personnes dont 7.750 salariés et 1.250 indépendants.
Population active totale : 10.300 individus et 6.670 emplois
- Taux d'emploi : situation plus favorable que l'arrondissement de Namur mais moins favorable que le « pays de Gembloux »
- Actifs travaillant : 35 à 45% à Gembloux et 18 à 29% à Bruxelles.
- Taux global d'activité : 71%.
- Taux de chômage de 10,9%
- En 2005, 537 entreprises. Les deux tiers des entreprises de l'entité occupent moins de 5 personnes, mais elles ne totalisent que 12% de l'emploi salarié. A l'autre extrémité, les 22 entreprises de plus de 50 travailleurs représentent 2.570 emplois, soit 48% des emplois salariés.
- Rôle de petite ville : services aux entreprises, les commerces de gros, les services de réparations automobiles ou encore pour la poste et les télécommunications. Renforcer les services à la personne et le commerce.
- Rôle d'Agrobiopôle : activités dans le domaine agricoles, de l'informatique ou encore des industries alimentaires. Notons toutefois que la part des commerces de détail et des services aux personnes reste relativement faible par rapport d'autre petite ville.
- Parc de Sauvenière : 1.000 emplois => 1.500 si parc rempli ; une meilleure utilisation du sol y est possible, de même qu'une amélioration des liaisons vers la gare.
- Parc de Créalys : 1.500 emplois => 3.000 à 3.500 emplois si parc rempli ; accompagner le BEPN dans sa volonté de faire de ce parc un site pionnier en matière de développement durable (bâtiments peu énergivores, site paysager et biodiversifié, accessibilité alternative à la voiture individuelle...), sans oublier une gestion parcimonieuse du sol ; renforcer les liens avec le reste de la commune
- Maintien nécessaire d'artisanat et PME en ville (via le SSC, les PCA...) pour permettre une mixité raisonnée des fonctions, tout en garantissant la qualité du cadre de vie des riverains.

3. MOTEUR COMMERCIAL

Parallèlement aux activités économiques, le commerce constitue un moteur du développement gembloutois que nous proposons d'examiner de manière spécifique. Il assure tant le rayonnement de la ville sur son « pays » que la dynamique interne à la commune.

3.1. Gembloux et son « pays »

3.1.1. Indicateurs de la desserte commerciale

Pour tenter de mesurer l'attractivité commerciale de Gembloux et l'état de la desserte, nous présentons plusieurs indicateurs qui vont permettre de comparer la situation gembloutoise avec celle d'autres communes assez comparables soit par la taille, soit par la localisation relative.

Un premier indicateur réalisé à l'échelle de la commune concerne le rapport entre les superficies commerciales relevées sur le territoire communal et le nombre d'habitants de l'ensemble des communes qui constituent le « pays de Gembloux » : Gembloux, Sombreffe, Chastre, Walhain et Perwez. En effet, les surfaces commerciales implantées sur le territoire de la commune ont une portée au niveau du « pays », même si les entités voisines sont elles aussi desservies par une infrastructure commerciale locale.

L'indice est le suivant.

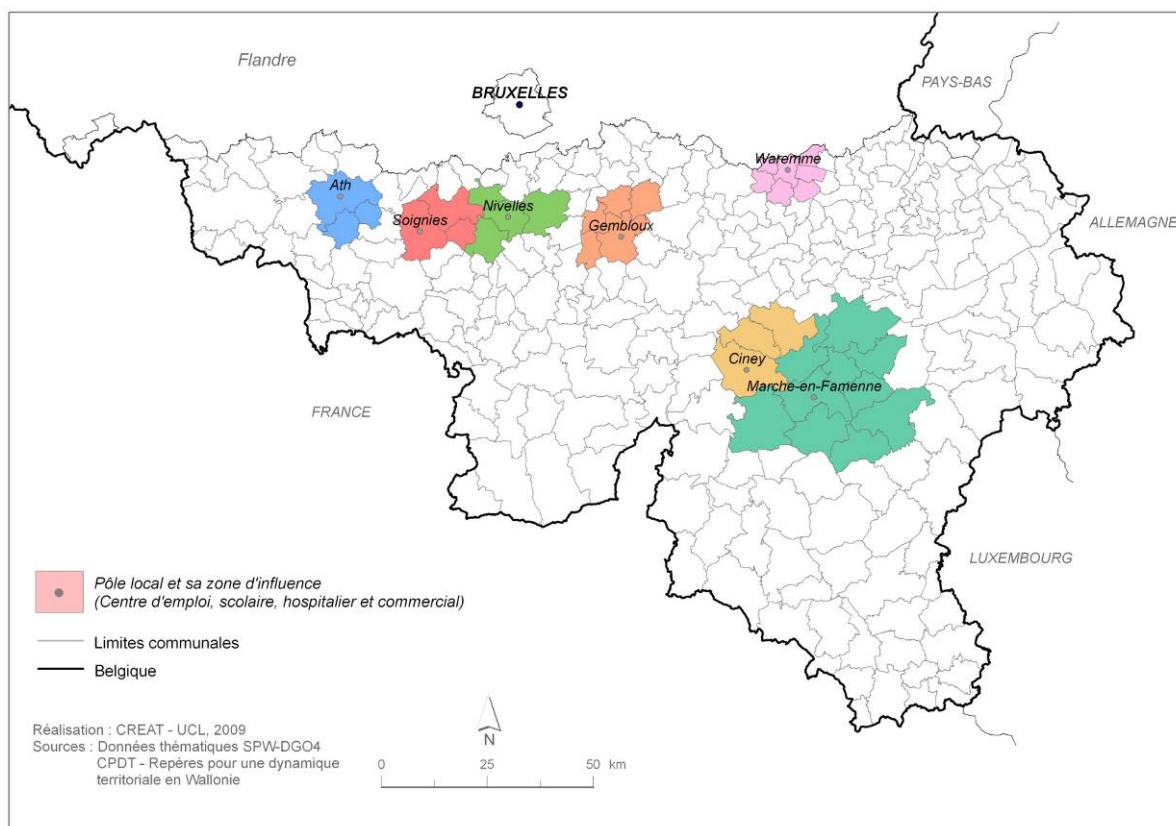
$$\text{Indice} = \frac{\text{Superficie commerciale de Gbx (selon PLI+cadaastre)}}{\text{Population du pays de Gbx (INS)}}$$

Parmi les différentes natures cadastrales, nous avons sélectionné les surfaces des bâtiments des activités commerciales : banques, hôtels, restaurants, maisons de commerces, grands magasins, stations services, boulangerie, lavoir, marchés couverts, salles d'exposition, kiosques, garages dépôts, bâtiments de parkings.

Les surfaces commerciales de Gembloux peuvent être comparées à celles enregistrées dans des villes moyennes comparables telles que Ath, Soignies, Nivelles, Waremmes, Ciney et Marche-en-Famenne.

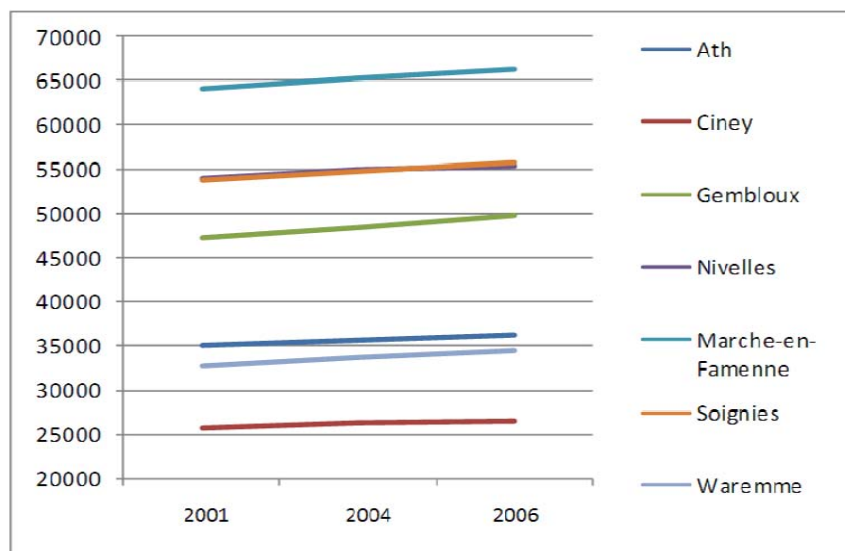
La carte ci-après identifie ces communes ainsi que les entités voisines qui constituent leurs « pays » respectifs.

Carte 6



Les superficies commerciales de chaque ville sont présentées selon une évolution 2001, 2004 et 2006 (données PLI, cadastre et INS). Pour Gembloux, des données plus récentes (2007) ont été fournies par le service de l'urbanisme et l'ADL, ainsi que de documents qui nous ont permis d'extrapoler les superficies commerciales en 2010 en fonction des projets en cours.

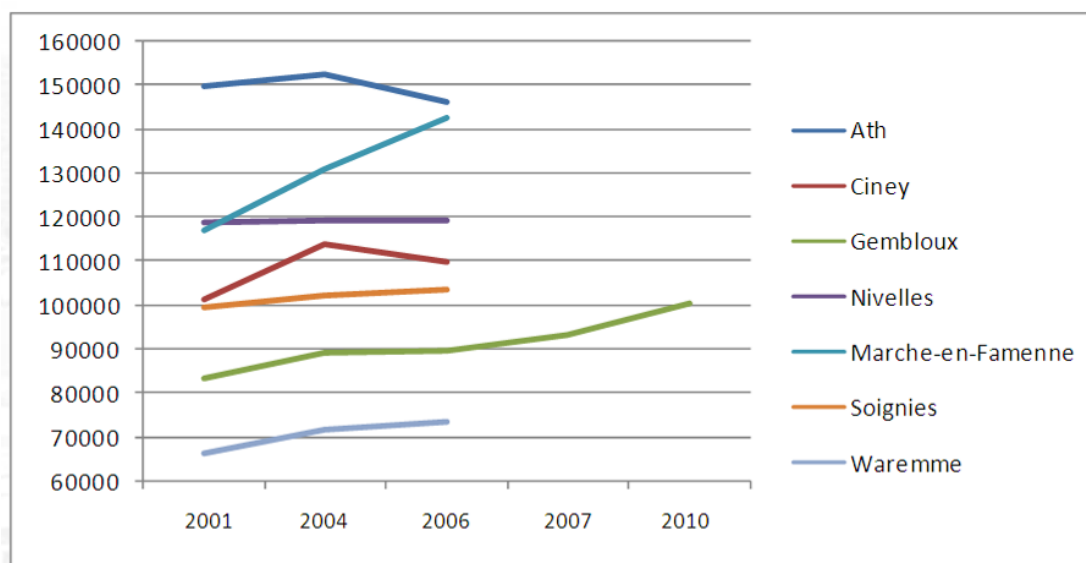
Graphique 17 : Evolution de la population totale dans les différents pays



Le premier graphique présente l'évolution du poids démographique de chacune des communes choisies avec son « pays » respectif. On constate que l'évolution de la population du « pays de Gembloux » suit la tendance générale de l'ensemble des « pays ». Entre 2001 et 2006, la population du « pays gembloutois » est passée de 47.150 à presque 50.000 habitants. Parmi les différents « pays », Gembloux se positionne au centre du groupe.

Un second graphique (ci-dessous) indique l'évolution des superficies commerciales dans les différentes communes pôles. Pour rappel, seule la superficie des bâtiments a été prise en compte et non la totalité de la parcelle. La commune de Gembloux – pour laquelle on dispose de données plus récentes - a connu ces dernières années une augmentation de ses superficies commerciales, hausse qui s'observe surtout à partir de 2006 et qui devrait se poursuivre dans les années à venir au vu des estimations établies sur la base des derniers projets en cours de réalisation. La commune atteint ainsi 100 ha de superficie commerciale pour l'année 2010.

Graphique 18 : Evolution du nombre de m² de superficie commerciale dans les différentes communes centrales

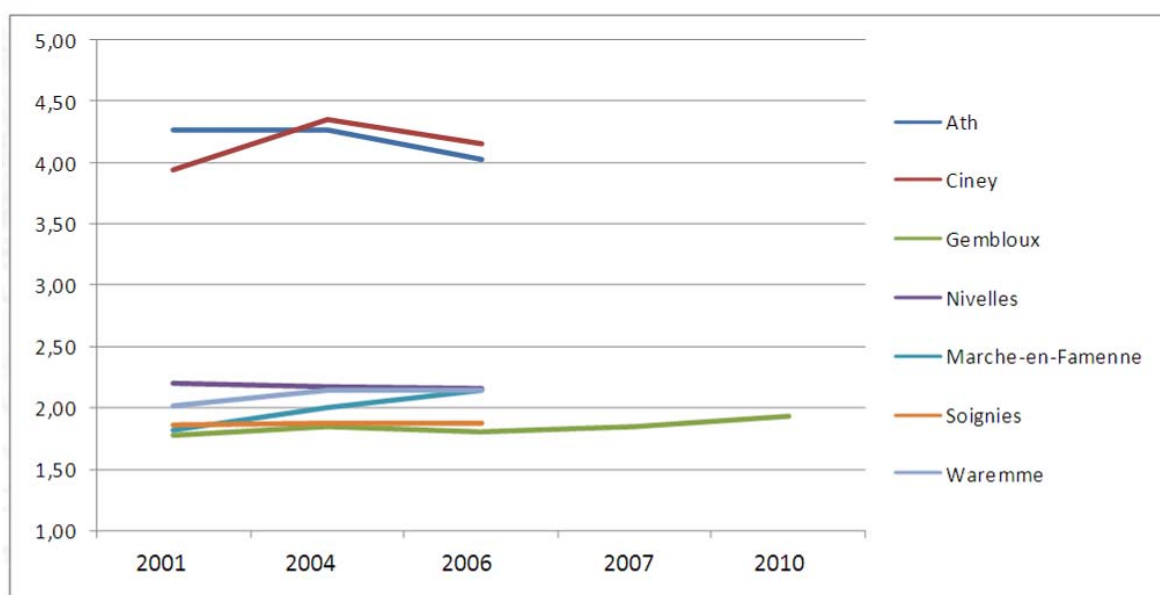


L'indice qui mesure le poids commercial au regard du poids démographique se calcule donc en effectuant le rapport de la superficie commerciale offerte sur le territoire des communes pôles par la population du « pays » concerné.

Le graphique ci-après représente cet indice. Il indique qu'en prenant comme référence la surface commerciale effective en 2010, environ 2m² de commerces seront dédiés par habitant du « pays » en commune de Gembloux.

En d'autres termes, cela signifie que même si le commerce s'est développé massivement ces dernières années, notamment par la réalisation de nouvelles moyennes surfaces en bordure des grands axes, la comparaison avec d'autres communes montre que de manière globale, le nombre de m²/habitant offert à Gembloux reste relativement limité par rapport à l'offre constatées dans d'autres entités de la Wallonie.

Bien entendu, il faut aussi tenir compte de la localisation, de la desserte locale des communes qui constituent les « pays », du type de commerces, etc. En matière de supermarchés par exemple, le groupe Delhaize affirmait que toutes les grandes enseignes actives sur le marché belge sont déjà présentes à Gembloux. Le « Red Market » a donc été implanté dans une zone où la concurrence est forte, comme laboratoire de ce nouveau concept. « Si on réussit ici, on réussira partout ». (L'Echo, 22/01/2009).

Graphique 19 : Evolution de la superficie commerciale par habitant dans les différents « pays » (m²/habitant)

3.1.2. Perspectives générales en matière commerciale⁴

Faut-il pour autant s'attendre à une poursuite du développement commercial ?

On assiste à Gembloux comme ailleurs à une augmentation significative des demandes pour l'implantation de surfaces commerciales, principalement en périphérie des agglomérations. D'une manière générale, ce constat est en fait davantage lié à une modification de la législation, qu'à une réponse à l'augmentation effective des besoins de la population, même s'il est clair qu'à Gembloux, l'accroissement démographique peut justifier celle d'une offre commerciale en conséquence.

Selon l'UVCW, l'AMCV et IEW, 478.932 m² de nouveaux commerces ont été attribués en 2006 en Wallonie, dont une toute grosse majorité d'implantations de plus de 1.000 m². Cette superficie représente près du double de celle attribuée l'année qui précédait et selon les prévisions estimées au moment de la rédaction de l'article auquel ce propos se réfère, les demandes pourraient être encore plus importantes en 2008. Or, une étude de l'AMCV estime que « la Région wallonne serait capable d'absorber et de gérer tout au plus 23.000 m² de centres commerciaux par an »⁵.

Depuis 2004, les communes ont acquis davantage d'autonomie en matière de délivrance de permis commerciaux, avec la suppression de la « loi cadenas ». Pour les implantations de 400 à 1.000 m², les demandes ne sont plus soumises au Conseil socio-économique national de la distribution, tandis que pour les permis de plus de

⁴ Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW). *Les implantations commerciales : bilan, perspectives et propositions. Avis du Conseil d'administration de l'UVCW du 10 juin 2008. Dossier réalisé en collaboration avec Inter-Environnement Wallonie (IEW) et l'Association du Management de Centre Ville (AMCV)*

Inter Environnement Wallonie (IEW). Propositions de la Fédération pour un meilleur encadrement du développement commercial en Région wallonne. Juin 2008.

Aménagement du territoire et commerce. In Les Cahiers de l'Urbanisme n°70. pp 5-42. SPW-DGO4-ATLPE, Ed. Mardaga, décembre 2008.

⁵ UVCW, 2008.

1.000 m², l'avis du conseil est toujours requis mais il n'est plus conforme. Au-delà des délais fixés pour la décision, l'avis est réputé favorable.

Si la décision se rapproche du pouvoir local, on assiste surtout à une mise sous pression des communes qui sont souvent démunies par rapport aux demandeurs. La Commune voit dans le projet une rentrée financière à court terme. L'argument de la création d'emplois est généralement utilisé par les promoteurs, mais il s'agit bien souvent de délocalisations ou d'implantations réalisées au détriment d'enseignes existantes, notamment en centre ville. L'argument de l'augmentation de l'attractivité communale est tout aussi souvent invoqué.

Cet état de fait génère une concurrence des communes entre elles : si le projet ne se fait pas chez nous, ce sont nos voisins qui en profiteront. Donc, autant l'accepter pour au moins en tirer les avantages. Cette vision empêche toute réflexion supra-communale et la référence aux besoins réels de la population.

En outre, les enseignes commerciales ont une logique très agressive vis-à-vis de leurs concurrents, sans évidemment prendre en considération la rentabilité de l'ensemble des implantations déjà en place. On ne s'installe pas à un endroit parce qu'il y a un besoin non satisfait, mais pour tenter de conquérir des parts de marché aux autres enseignes déjà en place. S'en suit peut-être une guerre des prix bénéfique pour le consommateur, mais aussi une perte de la qualité et de la fraîcheur des produits, et à terme parfois la nécessité pour les pouvoirs publics d'avoir à gérer des friches industrielles.

Cette situation devrait encore s'accroître avec l'entrée en vigueur, fin 2009, de la directive européenne de libéralisation des services, dite « Bolkestein » qui induira le fait qu'on ne pourra plus s'appuyer sur des arguments de concurrence pour refuser une demande⁶. Par contre, les arguments d'aménagement du territoire pourront entrer en ligne de compte et ils prendront alors toute leur signification. Et en matière d'aménagement et d'urbanisme durables, les impacts négatifs de ce type de développement sont nombreux : consommation d'espace, augmentation de la mobilité et du recours à l'automobile, déclin des centres villes, banalisation de l'offre commerciale, impacts urbanistiques, paysagers et environnementaux, sécurité le long des grands axes...

La difficulté pour les communes aujourd'hui par rapport à cette problématique du développement commercial vient aussi de la multiplication des acteurs impliqués dans le processus : un même projet passe parfois dans les mains de développeurs, de promoteurs, d'investisseurs, de courtiers, d'enseignes, de gestionnaires... chacun ayant sa logique propre et certains ayant comme souci une rentabilité à très court terme – sans se préoccuper de celle de l'interlocuteur qui suivra. Pour cette raison également, le risque n'est donc pas nul de voir apparaître assez rapidement des friches commerciales, dont il faudra gérer les impacts négatifs pour la collectivité. La multiplicité des acteurs rend difficile le suivi des dossiers, l'imposition de charges d'urbanisme et de conditions particulières, et la négociation pour leur bonne mise en œuvre.

Par rapport à cette problématique de plus en plus complexe pour les communes et qui fait peser sur leurs épaules une lourde responsabilité, l'UVCW, l'AMCV et IEW préconisent notamment la réalisation d'un schéma directeur commercial afin :

- d'avoir une vision précise et continue de l'évolution commerciale dans la commune, sous la forme d'une base de données (superficies et localisations par types de commerces...),
- de définir une stratégie commerciale communale (voire même intercommunale) s'inscrivant dans le respect de critères établis au niveau régional,
- de spatialiser cette stratégie par des mesures concrètes, par exemple la délimitation d'un périmètre central où mener une politique volontariste pour le maintien du commerce (avec les outils fonciers ou financiers pour la

⁶ Cette directive 2006/123/CE stipule en son article 14 que « les Etats membres ne subordonnent pas l'accès à une activité de services ou son exercice sur leur territoire au respect de l'une des exigences suivantes : (...) L'application au cas par cas d'un test économique consistant à subordonner l'octroi de l'autorisation à la preuve de l'existence d'un besoin économique ou d'une demande de marché, à évaluer les effets économiques potentiels ou actuels de l'activité ou à évaluer l'adéquation de l'activité avec les objectifs de programmation économique fixés par l'autorité compétente. (...) »

mener à bien) ou la détermination des zones dans lesquelles aucune implantation commerciale ne serait autorisée pour des questions d'accessibilité ou de patrimoine, etc.

Plusieurs communes telles que Namur, Charleroi ou Sambreville se sont déjà lancées de leur propre initiative dans un pareil schéma.

On pourrait imaginer que la fiche du PCDR prévoyant une étude commerciale aillent dans ce sens, car on l'a vu, le redéveloppement d'une dynamique en centre ville est intimement liée à une vision globale de cette problématique sur l'ensemble du territoire.

→ Gembloux est un petit pôle commercial dont l'attractivité dépasse les limites communales :

- On assiste depuis quelques années au développement des surfaces commerciales le long des grands axes. Certaines de ces enseignes sont des relocalisations. Globalement, le nombre de m² par habitant du « pays » reste limité en comparaison d'autres villes de même niveau. Toutefois, concernant les supermarchés, l'offre semble progressivement se saturer au vu des nombreuses enseignes déjà présentes.
- Ce développement s'explique en partie par la croissance démographique, mais également par une évolution des logiques commerciales et des modifications de la législation.
A l'avenir, en raison de la directive européenne de libéralisation des services, la réflexion en termes d'aménagement du territoire sera d'autant plus indispensable pour guider les décisions en matière d'octroi de nouvelles surfaces éventuelles.

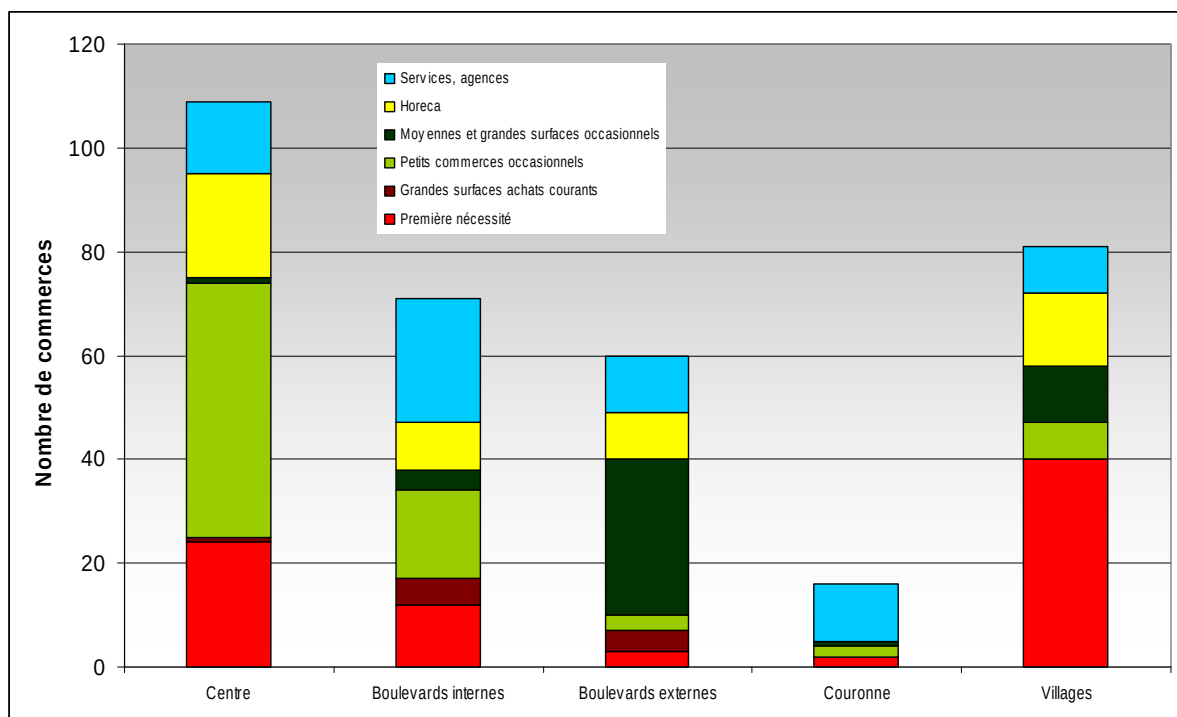
3.2. Evolution du commerce gembloutois

3.2.1. Répartition par type selon la structure spatiale

La situation commerciale n'est pas partout pareille dans la commune. Le graphique qui suit présente la répartition des commerces sur base de la structure spatiale (dans le centre ville, le long des boulevards internes à la ville, le long des boulevards externes – RN4 notamment, dans la couronne résidentielle et dans les villages). Les enseignes sont distinguées selon la typologie suivante :

- les commerces de première nécessité (boulangeries, boucheries, épiceries, marchands de journaux, pharmacies,...) ;
- les moyennes surfaces d'achats courants (alimentaires et non alimentaires) ;
- les petits commerces occasionnels (articles cadeaux, fleurs, parfums, bijoux, vêtements, informatique, électroménager...) ;
- les moyennes surfaces d'achats occasionnels (décoration, bricolage, automobile, animaux, vêtements...) ;
- l'Horeca (cafés, restaurants et hôtels).
- les services et agences (banques, assurances, agences immobilières,...).

Graphique 20 : Répartition des commerces par types et par entités géographiques de la structure



Sources : Graphique établi sur base du listing des commerces de l'ADL 2008

L'examen du graphique permet de tirer les constats suivants.

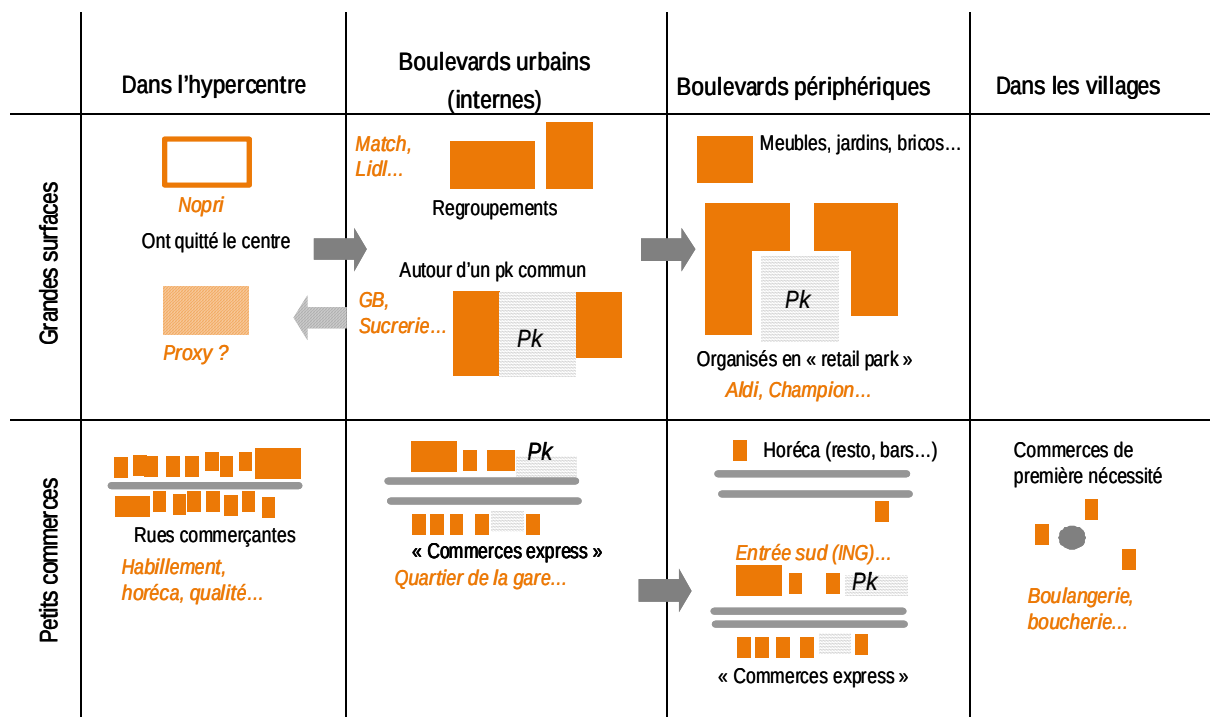
- 30% des enseignes sont situées dans le centre ; ce sont surtout des petits commerces, notamment pour les achats occasionnels.
- Les commerces sont encore nombreux dans les villages (24%), surtout les commerces de première nécessité. Ce constat cache cependant le fait qu'un certain nombre de commerces sont localisés le long des grands-routes (notamment à Ernage, Beuzet, Mazy) ; pour partie, ceux-ci ont une vocation supra-locale et ne concernent pas la première nécessité.
- Les commerces localisés près de la gare et le long des boulevards internes (avenue de la Faculté, chaussées de Charleroi et de Tirlemont...) correspondent à 20% du nombre de commerces. On y trouve à la fois des petites et des moyennes surfaces. Les services y sont très représentés.
- Les boulevards extérieurs (RN4, RN29 hors de la traversée de la ville, mais en ce compris le zoning de Sauvenière) accueillent bien sûr les moyennes surfaces, pour les achats courants mais aussi et surtout pour les dépenses occasionnelles. En nombre de commerces, on note un équilibre entre les boulevards internes et externes pour ce qui concerne les grandes surfaces pour achats courants. En surface, 4.730 m² nets sont affectés à ce type de commerces au niveau des boulevards internes, tandis que ce chiffre passe à 5.380 m² le long des boulevards externes⁷.
- On note une présence non négligeable de services dans les quartiers à vocation plus résidentielle de la couronne gembloutoise.

⁷ Sources : fichier commerces ADL, étude socio-économique pour l'implantation des 10 commerces dans le PCA Enée.

3.2.2. Evolution de la logique spatiale du commerce

Le schéma qui suit présente un essai de synthèse de l'évolution de la logique des commerces pour l'entité, évolution qui prend à la fois compte des mutations des types d'enseignes et de leurs localisations.

Graphique 21 : Evolution des logiques spatiales du commerce



- Traditionnellement, le commerce gembloutois était principalement développé dans le centre ville, le long de la Grand-rue et de la place de l'Orneau. Si l'on remonte dans le temps, les anciennes vitrines témoignent aussi de cette vocation antérieure des rues du Moulin vers la gare ou Théo Toussaint vers l'abattoir, de même que la place Arthur Lacroix.
Plusieurs moyennes surfaces alimentaires existaient dans le centre (Nopri, Super V puis Aldi...).
 - La dynamique commerciale s'est aussi développée de longue date autour de la gare, puis le long des boulevards internes. Ces commerces sont plus accessibles en voiture.
Le quartier de la gare a d'ailleurs lui aussi connu d'importantes mutations commerciales, notamment suite aux expropriations nécessaires à la réalisation de la trémie sous le chemin de fer (déplacement du magasin Unic devenu GB-Carrefour, déplacement de la maison Pont devenue Eurojouets, déplacement de l'hôtel des Trois Clés le long de la RN4...).
 - Parallèlement, les villages et les quartiers accueillent une structure de commerces de première nécessité qui s'érode au fil du temps.
 - Des enseignes spécialisées se sont aussi installées le long des grands axes, hors des agglomérations, lorsque les besoins en surface le justifiait (ameublement, concessionnaire automobile, bricolage, jardinerie...).
 - Progressivement, des grandes surfaces s'installent le long des grands axes, dans un premier temps le long des boulevards internes à la ville au niveau du quartier de la gare essentiellement (Unic, Mesdagh, Match, Lidl...), dans un second temps, elles se regroupent autour d'un parking commun (GB, site de la Sucrierie...).
- Les boutiques traditionnelles et les « maisons » renommées sont progressivement remplacées par des enseignes franchisées.

- Plus récemment, on constate l'installation et/ou le déplacement de moyennes surfaces autour de « retail park » (promotion de parcs commerciaux construits comme un ensemble, organisés autour d'un parking commun) le long des boulevards extérieurs à la ville (Aldi-Hubo, Champion...). Par ailleurs, des ensembles de petits commerces (banques, boulangeries...) tendent à s'installer aussi sur ces mêmes boulevards, aux entrées de ville notamment au château d'eau.
- A l'avenir, on pourrait voir réapparaître une ou plusieurs moyennes surfaces en centre ville, de type « Proxy ». Selon les acteurs du secteur immobilier interrogés, il existerait une demande pour ce type d'enseignes.

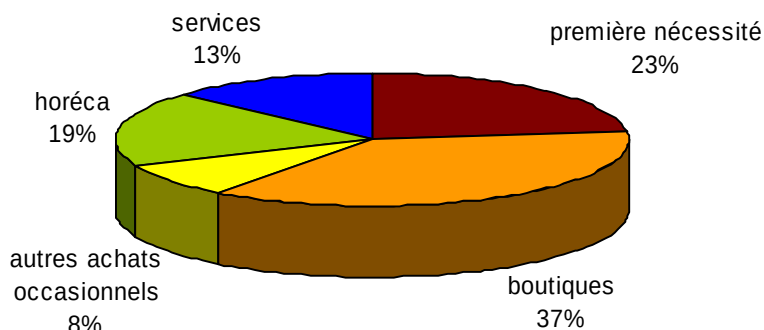
3.3. Impacts de l'évolution commerciale

Si certaines facettes du développement commercial se portent bien, d'autres sont moins florissantes. C'est notamment le cas du commerce en centre ville, qui connaît un déclin depuis une bonne dizaine d'années.

3.3.1. Le commerce en centre ville

Le graphique qui suit présente la typologie des commerces présents en centre ville. Par rapport au graphique général présenté en tête de ce chapitre, on distingue parmi les achats occasionnels ceux qui sont plutôt le fait de boutiques (vêtements, parfums, bijoux, articles cadeaux...) des autres achats ponctuels (électroménager, informatique...).

Graphique 22 : Structure commerciale dans le centre



Sources : Graphique établi sur base du listing des commerces de l'ADL 2008

Les commerces de première nécessité ou d'utilisation régulière occupent près d'un quart des enseignes du centre ville : on y trouve principalement des pharmacies, des salons de coiffure, des boulangeries...

Les boutiques spécialisées (vêtements, chaussures, articles cadeaux, fleurs, bijouteries, confiseries, articles bio, jouets en bois...) représentent plus d'un tiers. En toute logique, ces commerces « qualitatifs » constituent la caractéristique d'un centre par rapport aux grandes surfaces en périphérie.

On trouve aussi plus ponctuellement d'autres achats occasionnels. Notons que les drogueries-parfumeries reprises dans cette catégorie (maison Defer, Di) pourraient fermer leurs portes à relativement court terme.

Le secteur de l'Horeca est bien présent dans le cœur de Gembloux puisque les cafés, snacks et restaurants représentent le cinquième des enseignes. 13% sont des commerces de type services, tels que banques et assurances, agences immobilières, d'intérim, etc.

Le commerce du centre ville connaît un déclin manifeste ces dernières années. L'ADL estime que quelque 30 cellules commerciales sont vides, ce qui représenterait pas loin du quart des vitrines du centre ville ! Or, on peut considérer qu'un taux normal de rotation des commerces induit une inoccupation de l'ordre de 5 à 6%. Si la place St Jean et la Grand-Rue se portent relativement bien, le bas de la ville perd sa vitalité et la situation est très problématique au niveau de la rue Notre-Dame.

Parmi les commerces du centre, une part non négligeable (environ 10%) est constituée que des enseignes telles que des snacks, des photocopies, un Night & Day, des lavoirs... Ces commerces sont principalement liés à la population estudiantine ou à des catégories socio-économiques moins favorisées.

Les difficultés suivantes peuvent être énoncées.

- Le déclin du centre est lié à la **disparition des moyennes surfaces du centre ville**, notamment le Nopri puis l'Aldi, qui constituaient des « locomotives » attractives pour la clientèle, et l'installation de commerces concurrentiels le long des boulevards internes ou externes à la ville, par l'arrivée de nouvelles enseignes et par le déplacement de certains magasins implantés dans le centre ou à la gare. Si le haut de la ville fonctionne encore relativement bien, notamment grâce à la Faculté, il n'y a plus de locomotive suffisante pour attirer les chalands vers le bas de la ville. Il manque de points d'appel au bout des rues piétonnes, notamment au niveau de la place de l'Orneau.
La Ville, via l'ADL, entreprend des démarches d'animation et de décoration des cellules vides du centre pour tenter de limiter la dégradation.
- Si la plupart des achats de première nécessité se feront plus souvent en grandes surfaces, le centre doit miser sur une **spécificité qualitative**. Malheureusement, nombre d'enseignes spécialisées telles que des crèmeries ou poissonneries ont disparu. On peut aussi s'inquiéter à propos de la reprise à terme des « maisons » traditionnelles, commerces établis de longue date et qui doivent encore leur succès à leur spécificité et leur renommée (maison du cuir, coutelleries, droguerie Defer...). On assiste d'une part à une prolifération de commerces visant un public étudiant (photocopies, night & day, snacks, sandwicheries...) qui peuvent donner une image trop spécifique voire négative du dynamisme commercial. Il ne faut donc plus imaginer qu'on puisse retrouver une dynamique commerciale misant sur les créneaux qui existaient auparavant.
Par ailleurs, le danger est de laisser s'installer en périphérie des commerces « qualitatifs » qui entreront directement en concurrence avec le créneau sur lequel le centre peut encore miser. Et le risque est bien réel puisque des magasins de chaussures de luxe, de fruits et légumes, de produits bios ou des crèmeries se développent aujourd'hui aussi le long des grands axes dans les communes voisines. Des agences bancaires tendent à suivre le mouvement.
- Selon le secteur immobilier, tout comme pour le logement, la **structure des bâtiments n'offre pas de surfaces commerciales suffisantes pour certaines enseignes**. Il faut compter au moins 350 m² pour une alimentation générale. On pourrait imaginer soit la reconversion de cellules existantes, soit un remembrement rassemblant plusieurs cellules jointives.
- Le bon rendement des immeubles mis en location pour des kots n'incite pas les propriétaires à valoriser les cellules vides des commerces délaissés en réduisant les prix de location. Certains souhaiteraient pouvoir reconverter les rez-de-chaussée en logements.
- Le **marché hebdomadaire** du vendredi matin tend lui aussi à se réduire progressivement, même si les jours ensoleillés il connaît encore une bonne fréquentation. Il s'étendait jadis du haut de la place St Guibert à la place de l'Orneau ; il s'est aujourd'hui recentré sur le bas de la ville. Son essoufflement est sans doute du en partie à l'horaire qui n'est plus guère adapté au mode de vie actuel. Il n'y a pas non plus suffisamment de synergie entre les commerçants ambulants et les enseignes locales, qui les perçoivent plutôt comme des concurrents alors que

le marché génère un flux de clientèle qui profite à tous.

Un petit marché alternatif se tient à la gare le dimanche matin, mais il n'offre que quelques échoppes.

A contrario, les opportunités en matière de développement sont importantes.

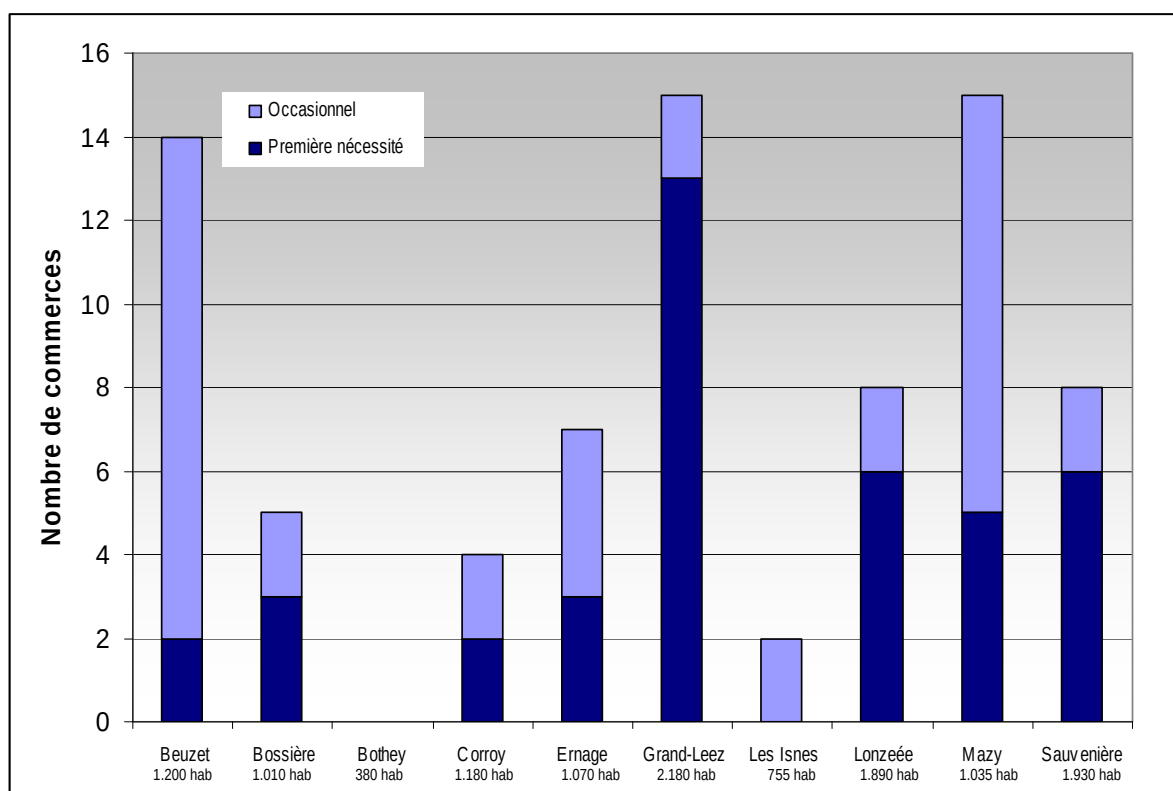
- La présence des établissements scolaires, et en particulier de la Faculté, est un atout important pour la vitalité du centre, même si ce sont certains types de commerces qui sont plus particulièrement visés (snacks, photocopies, mais aussi cafés et restaurants). Profitant de cette proximité, la place St Jean constitue un espace convivial et animé intéressant, toutefois dominé par la représentation du secteur Horeca.
D'autres types de synergies devraient être renforcés, notamment avec des commerces du type « Buromatex » qui fournit du matériel scolaire, de magasins de musique ou des librairies, qui pourraient se spécialiser davantage dans les équipements ou les ouvrages spécifiquement destinés aux publics scolaires, à l'académie ou à des institutions d'enseignement supérieur.
- Les enseignes qui induisent un comportement de fidélité de leur clientèle sont à maintenir dans le centre, notamment les pharmacies, les bijouteries, les salons de coiffure... ou certains commerces d'achats courants (marchands de journaux, boulangeries renommées...). Cette fidélité dans la fréquentation est fonction de la qualité des produits, de la qualité des conseils, voire des relations personnelles nouées avec le commerçant.
Les agences bancaires entraînent aussi cette fidélité par affiliation ; malheureusement, du fait notamment des regroupements bancaires, les projets de certaines enseignes encore présentes dans le centre ville visent plutôt la relocation le long des boulevards. Il faudra pour le moins exiger le maintien d'un point de distribution de billets au centre ville !
Pour des achats parfois plus occasionnels, ce sont encore les commerces « qualitatifs » évoqués plus haut qui se sont implantés et parviennent à se faire une place (produits bios, maison du cuir, articles cadeaux, magasin Oxfam...).
- Selon le secteur immobilier, il serait réaliste d'envisager dans le centre ville une voire plusieurs petites surfaces de proximité. Il faut toutefois veiller à la localiser là où elle aura le plus de chance de jouer un rôle de locomotive et de drainer l'« énergie commerciale » vers le bas de la ville. Idéalement, elle devrait donc être située sur la place de l'Orneau. Une petite supérette subsiste encore rue Léopold ; elle mériterait d'être dynamisée et agrandie. Un projet privé est à l'étude dans ce sens.
Il est important de pouvoir maintenir dans le centre une ou plusieurs enseignes pour les achats courants car une frange de la population, notamment des personnes âgées, qui vit dans le cœur de la ville ou dans les quartiers tout proches, ne dispose que de peu de moyens de se déplacer.
- Une diversification du logement en centre ville pourrait jouer positivement sur la santé du commerce. Les projets développés, notamment à la Manufacture, vont dans ce sens. Il faut toutefois éviter que ces projets de construction de nouveaux logements ne proposent de développer eux-mêmes leurs propres cellules commerciales, perturbant ainsi la structure existante ! C'est malheureusement ce qui semble se dessiner pour le cas de la Manufacture.
Dans le même ordre d'idées, plusieurs projets d'immeubles à appartements développés par des promoteurs dans les quartiers péricentraux ou en bordure immédiate du centre ville proposent souvent des cellules commerciales ou pour professions libérales au rez-de-chaussée. Il peut paraître parfois plus difficile de valoriser ce niveau proche de la voirie pour du logement. Il faut toutefois prendre garde à disperser cette « énergie commerciale » déjà si fragile tant qu'une nouvelle vitalité n'est pas retrouvée pour le centre.
- L'ADL constitue une ressource importante. Diverses démarches sont déjà menées pour améliorer l'aide et l'information aux commerces et aux candidats commerçants (diffusion de l'information, mise en réseau, internet, cycles de conférences, organisation des « routes du commerce »...).
Des liens sont aussi à rechercher avec le concept d'agrobiopôle. Ne pourrait-on trouver une spécificité « agro » et/ou « bio » dans les vitrines du centre ou au menu des restaurants ?
- La redynamisation du commerce du centre ville doit aussi passer par une requalification globale du centre ville : valorisation et mise en scène du patrimoine historique, convivialité et aménité des espaces publics et de l'ambiance urbaine, réflexion globale en matière de circulation et de stationnement... Le cœur historique dispose

d'énormes potentialités patrimoniales et urbanistiques et des projets sont dans les cartons : réouverture de l'Orneau sur la place et adaptation des circulations, mise en valeur du beffroi, du jardin du presbytère, du réseau de ruelles, requalification du bâti, fermeture partielle de la place de l'Hôtel de ville, nouvelle maison communale... La convivialité des espaces publics et la remise en valeur du cœur historique ne pourront que profiter à la dynamique économique globale.

3.3.2. Le commerce dans les villages

On s'interrogera enfin sur la dynamique commerciale dans les villages. Le graphique ci-dessous reprend la structure commerciale pour chaque localité. On distingue simplement les commerces de première nécessité des autres enseignes.

Graphique 23 : Structure commerciale des villages



Sources : Graphique établi sur base du listing des commerces de l'ADL 2008

Constats :

- Grand-Leez est le village le mieux doté en petits commerces de première nécessité ; c'est aussi le village comptant près de 10 % de la population gembloutoise. La présence de commerces est d'autant plus remarquable que le village n'est pas traversé ou longé par une route régionale. Lonzée et Sauvenière sont également des villages relativement bien peuplés, où l'on compte aussi une part importante de petits commerces.
Les sections de Bossière, Beuzet, Grand-Leez et Lonzée bénéficient de la présence d'une petite épicerie alimentaire.

- Les commerces d'achats occasionnels sont bien représentés à Beuzet et à Mazy, ainsi que plus marginalement à Ernage. Cela s'explique par la présence des routes régionales : la plupart de ces établissements ont une aire de polarisation dépassant largement l'intérêt local.

Notons que certains commerces de proximité peuvent avoir une clientèle au-delà du village, du fait de la qualité et de la renommée des produits.

Il peut être intéressant de croiser la présence de commerces dans les villages avec le poids relatif de chacun d'eux et le potentiel foncier disponible. Il serait intéressant de maintenir une infrastructure de base dans les villages les plus importants et qui pourraient encore voir leur potentiel se renforcer. A contrario, les principes du développement durable peuvent impliquer de donner priorité aux villages les mieux équipés en commerces de première nécessité. D'ailleurs, la Ville a davantage de marge de manœuvre sur la gestion de l'urbanisation que sur le maintien des enseignes commerciales.

- ⇒ Les deux villages de Lonzée et de Beuzet disposent déjà d'une supérette qu'il serait intéressant de maintenir. Ces deux localités offrent en outre un potentiel foncier important, largement supérieur à 300 logements dans chacun des deux villages.
- ⇒ Grand-Leez pourra encore se renforcer (120 à 180 logements escomptés), favorisant le maintien de la bonne structure déjà présente. Le commerce de proximité est intéressant à maintenir dans ce village relativement excentré par rapport au centre et aux grands axes.
- ⇒ Du petit commerce pourrait être développé à Corroy vu la croissance escomptée (200 à 300 logements), d'autant plus que le nouveau complexe sportif pourrait attirer une clientèle extérieure au village.
- ⇒ Plus marginalement, Ernage verra aussi sa population augmenter (115 à 180 logements escomptés) lorsque les deux ZACC seront mises en œuvre.
Celle de Sauvenière augmentera moins, mais selon le PCZAD, la ZACC sera urbanisée avant celle des autres villages. Le village devrait largement dépasser les 2.000 habitants. La présence du Champion dans le parc industriel limite toutefois les possibilités de développement des commerces de proximité vu la concurrence.

- La structure commerciale, notamment dans le centre ville, subit d'importantes mutations, issues d'un processus en évolution constante et qui ne date pas d'hier. Le commerce du centre ville se repositionne progressivement (haut de la ville) mais il connaît encore un déclin dans le bas de la ville. Outre le déplacement de moyennes surfaces vers la périphérie, il faudrait pouvoir compter sur un renouvellement des petits commerces spécialisés.
Au déclin commercial s'ajoute un phénomène de paupérisation et de dégradation du bâti mis en évidence dans le chapitre consacré au moteur résidentiel.
→ Une nouvelle dynamique doit être trouvée pour le centre ville, pour inverser le déclin économique, urbanistique et social
 - en gardant une spécificité qualitative des commerces du centre et en évitant leur déplacement en périphérie,
 - en concentrant le commerce urbain dans un périmètre limité,
 - en misant sur des synergies : avec la Faculté (restaurant de standing pour les professeurs, voire hôtel pour les colloques, diversification de l'horéca...), avec l'image de l'Agrobiopôle ou de l'interculturalité (par les produits du terroir, par l'offre dans les restaurants, par des produits agricoles et maraîchers...), avec le scolaire (libraires, papeteries, musique...), avec le patrimoine (localisations stratégiques dans les cheminements à aménager...).
- Les commerces de proximité dans les villages sont à maintenir et encourager afin de limiter les déplacements motorisés au profit des modes doux et de la proximité. Si la Ville a peu de prise sur ces commerces, elle peut orienter l'utilisation du potentiel foncier en fonction de l'équipement existant et

des facilités d'accès.

- Les moyennes surfaces ont spontanément tendance à se développer le long des grands axes. Il faut éviter leur prolifération anarchique et continue le long de ces axes et les concentrer dans quelques pôles autour des implantations qui existent aujourd'hui. Pour les commerces proches du centre, comme l'implantation autour de l'Aldi, les liens vers la ville par des cheminements modes doux devraient être renforcés.

Les arguments de structuration territoriale, d'accessibilité, de sécurité, d'urbanisme... seront prépondérants pour limiter les demandes futures et favoriser une diversification du commerce plutôt qu'une concurrence effrénée. Cette expression géographique de la structure commerciale pourra être exprimée au travers du SSC notamment, et précisée par un schéma directeur commercial qui aborde cette problématique à l'échelle de l'ensemble de la commune et pas seulement pour le cœur historique, car les enjeux sont évidemment intimement liés.

Outre la question de la localisation, il faudra aussi tenter de spécialiser ces pôles externes pour qu'ils ne soient pas directement concurrentiels au centre ville (commerces « qualitatifs »).

Certains secteurs devraient se stabiliser notamment en raison du nombre d'enseignes déjà présentes (supermarchés, bricolage, jardineries...).

- L'accroissement du parc industriel des Isnes pourrait avoir un impact sur le développement du commerce dans cette partie de la commune, voire le renforcement de la tendance déjà en cours en bordure du village voisin de Spy.

4. MOTEUR SCOLAIRE

Gembloux est également un pôle important en matière scolaire, tant par ses établissements secondaires que par la présence de la Faculté d'Agronomie ou de l'école supérieure d'horticulture et d'études paysagères. A ce niveau, son rayonnement est régional voire international.

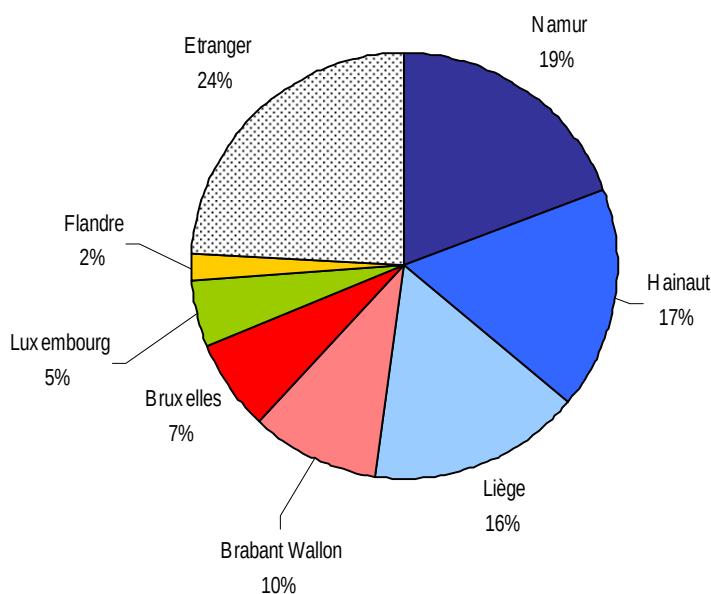
4.1. Gembloux, un pôle scolaire local, régional et international

4.1.1. L'enseignement supérieur

La Faculté des Sciences agronomiques accueille environ 1.000 étudiants. Le rayonnement de l'établissement est international puisqu'environ 25% des étudiants sont étrangers, dont une large majorité provenant des pays africains.

Le graphique ci-dessous montre la répartition des étudiants selon la province d'origine, témoignant de l'influence sur l'ensemble de la Wallonie.

Graphique 24 : Provenance des étudiants de la FUSAGx



Sources : Annuaire CRef 2008

L'Institut Supérieur Industriel horticole offre diverses formations de niveau baccalauréat et master en horticulture et en architecture du paysage, gérées en collaboration avec la Faculté des Sciences agronomiques et l'Ecole d'architecture de La Cambre. Depuis plusieurs années, le nombre d'étudiants y est stable, de l'ordre de 300, mais selon les estimations, ce chiffre pourrait augmenter de 10% dans les 5 ans.

Le rayonnement est régional et international. L'établissement accueille notamment un nombre important d'étudiants français, mais aussi des ressortissants de pays non européens.

4.1.2. L'enseignement secondaire spécialisé

L'école technique horticole, elle accueille 630 élèves. Ce chiffre est en augmentation quasi constante depuis 15 ans. Le succès de l'établissement s'explique par l'intérêt croissant des métiers liés à l'environnement, la bonne réputation et la labellisation de l'équipement. Bien que l'école offre aussi une section générale pour le 1^{er} degré, les élèves qui la fréquentent se destinent à des études techniques dans les domaines touchant à l'horticulture. Cet établissement a un rayonnement beaucoup plus vaste que l'entité et on estime que seulement 10% de sa population provient de Gembloux. L'aire d'influence de l'établissement s'étend significativement le long de l'axe Bruxelles-Luxembourg.

4.1.3. L'enseignement secondaire général

Gembloux compte deux établissements d'enseignement secondaire qui totalisent 3.230 élèves.

L'Athénée royal accueille 850 élèves. Il dispense l'enseignement général et une filière technique et professionnelle qui concerne environ 15% des effectifs secondaires.

Les chiffres de fréquentation sont en baisse depuis quelques années puisqu'à la rentrée 2004, on comptait jusqu'à 970 élèves.

Le Collège St-Guibert accueille quelque 1.750 élèves, dont également 15% en filière technique et professionnelle. Depuis le début des années 2000, les chiffres de fréquentation montrent une croissance continue des effectifs.

Le Collège a atteint la situation de saturation et ses possibilités d'extensions sont inexistantes vu l'exigüité des lieux. Une partie des espaces de récréation a été sacrifiée il y a quelques années pour réaliser des locaux supplémentaires.

Du côté de l'Athénée, la capacité d'accueil pourrait être légèrement augmentée par rapport à ce qu'elle est actuellement, soit une centaine d'élèves supplémentaires.

En ce qui concerne l'aire d'influence des deux établissements, elle est relativement vaste et s'étend vers les communes voisines, le « pays de Gembloux » : Walhain, Chastre, Perwez, Sombreffe, mais aussi dans une certaine mesure La Bruyère, Fleurus et une partie de Jemeppe-sur-Sambre et d'Eghezée. Le « pays scolaire » gembloutois est plus vaste que celui lié aux équipements commerciaux. Ainsi, le Collège accueille 42% d'élèves non Gembloutois.

Outre la réputation intrinsèque des établissements, le rayonnement important s'explique par plusieurs facteurs, notamment :

- la bonne accessibilité de Gembloux, par la route tout comme par le train ou les réseaux de bus, les transports en commun étant plus largement utilisés par les élèves en secondaire qu'en fondamental ;
- la distance par rapport aux autres pôles d'enseignement secondaire ;
- le caractère de petite ville, qui peut rassurer les parents par rapport aux villes plus grandes (Namur) ou au contexte jugé plus insécurisant (Fleurus).

On note également une saturation relative des écoles du Brabant wallon qui, ces dernières années, a eu pour impact d'engendrer une plus forte pression de population scolaire sur les établissements gembloutois.

Selon les directeurs d'écoles interrogés, cette tendance pourrait se tasser à l'avenir au vu du vieillissement de population constaté dans les communes de cette province (baisse du niveau maternel dans la région de Wavre par exemple). On va donc encore vraisemblablement connaître un apport de population provenant du Brabant wallon en secondaire durant quelques années, puis les chiffres devraient se stabiliser et redescendre.

Par ailleurs, à court et à moyen termes, les projections de population réalisées pour la commune (voir moteur résidentiel) indiquent une diminution dans les prochaines années de la catégorie des 12-18 ans. Dans les 4 autres communes formant le « pays de Gembloux », on comptait en 2008 2.755 enfants de 12 à 18 ans. Comme le solde

migratoire est négatif pour cette tranche d'âge et que les effectifs qui suivent sont moins nombreux (2.423 enfants de 6 à 11 ans), on peut également s'attendre à une légère diminution au cours des années qui viennent.

Au vu de ces divers éléments, il semble donc que les problèmes actuels de saturation de l'enseignement secondaire général ne devraient pas s'aggraver à l'avenir et pourraient même s'atténuer quelque peu.

4.2. L'enseignement fondamental

L'enseignement fondamental (maternel et primaire) se répartit entre de nombreux établissements. Dans le centre, l'Athénée royal compte 460 élèves sur quatre implantations (place St Guibert, rue Docq, avenue Chartre d'Otton et rue des Champs). Le Collège compte quelque 1.100 élèves (place St Guibert, rue Mgr Heylen). L'école spéciale implantée rue de Mazy accueille 70 élèves.

On note par ailleurs une population de 1.100 élèves pour les écoles des villages, communales et libres confondues.

Le tableau qui suit fait état de la fréquentation des établissements pour l'enseignement fondamental dans les différents villages de l'entité.

La quatrième colonne reprend la fréquentation effective pour l'année scolaire en cours (fréquentation au 30 septembre 2008). Les trois premières colonnes indiquent en % le rapport entre l'effectif scolaire et la population en âge d'être scolarisée, et ce pour chaque village et type de réseau. Cette comparaison reste théorique puisqu'elle ne tient pas compte de l'origine réelle des enfants. Elle donne toutefois une appréciation globale en termes de réponse aux besoins scolaires et la répartition de cette réponse entre le centre et les villages.

Le premier élément d'analyse qui se dégage du tableau est que, à l'échelle de l'entité, **l'enseignement fondamental est attractif au-delà même des limites de la commune**, ce qui renforce encore sa vocation de pôle scolaire. C'est surtout vrai pour le primaire (116 à 127 % selon l'année) et ce l'est même dans une certaine mesure pour le maternel. Notons d'ailleurs que les chiffres du maternel sont sans doute un peu sous évalués puisqu'ils ne prennent pas en compte les enfants qui rejoignent les classes en cours d'année en classe d'accueil.

Sans surprise, Gembloux centre attire bien davantage que la population qui y habite. On peut considérer que pour 1 petit Gembloutois scolarisé en primaire dans le centre, 1,5 autres proviennent d'ailleurs ; ce constat inclut l'école d'enseignement spécial dont le rayonnement dépasse bien sûr le quartier. Le maternel du centre ville polarise aussi largement, jusqu'à 180%. Cette polarisation peut s'expliquer par divers facteurs : la préférence des parents pour une structure de grande taille qui paraît peut-être a priori mieux équipée qu'une petite école de village, l'attrait de pédagogies particulières pratiquées dans certaines implantations (immersion linguistique...), l'attachement historique au réseau libre, la présence de frères et sœurs plus âgés dans les établissements secondaires, les parents travaillant dans le centre ou y prenant le train... Ces dernières années, les craintes suscitées par le « décret mixité » ont certainement renforcé l'érosion de la fréquentation des écoles de village, puisque les écoles fondamentales établies dans le centre sont « adossées » aux établissements secondaires.

Ainsi, on peut estimer globalement que les villages accueillent 80% des enfants en maternel, pour lesquels, naturellement, le comportement de proximité est plus marqué, et 60% en primaire.

Le tableau donne aussi une indication de la situation pour chaque village. Le tableau est complété de quelques remarques mettant notamment en évidence les particularités de certains établissements.

On note le succès de l'école de Bossière. Récemment rénovée, elle est attractive tant pour la population du village que celles des localités voisines. Lonzée est également en bonne position. On y note la présence de deux écoles, l'une libre et l'autre communale, qui travaillent en bon partenariat. Ces écoles attirent également une population scolaire provenant d'autres villages et même du centre ville (jusqu'à 50% des effectifs pour l'école libre !). Avec Sauvenière, les établissements de Bossière et de Lonzée risquent assez vite de connaître de problèmes de saturation des locaux.

Tableau 13 : Fréquentation scolaire de l'enseignement fondamental pour les différents villages de l'entité

		rentrée sep 06 % village	rentrée sep 07 % village	rentrée sep 08 % village	2008-2009 effectif	Remarques	Potentiel foncier, perspectives
Beuzet	maternel	51%	45%	64%	34	pédagogie orientée sports	potentiel élevé, accessibilité élevée
	primaire	38%	46%	42%	43		
Bossiere	maternel	115%	100%	115%	53	école progressivement saturée	potentiel faible
	primaire	99%	93%	86%	80	moderne et attractive	
Corroy	maternel	60%	56%	59%	34		potentiel élevé
	primaire	64%	56%	59%	64		
Ernage	maternel	79%	87%	67%	30		potentiel moyen, accessibilité élevée
	primaire	66%	65%	71%	44		
Grand-Leez	maternel	93%	95%	81%	79		potentiel moyen
	primaire	80%	72%	63%	105		
Grand-Manil	maternel	95%	85%	81%	43	succès du maternel mais concurrence	
	primaire	53%	44%	32%	37	du centre pour le primaire	
Les Isnes	maternel	80%	83%	74%	28		potentiel moyen
	primaire	50%	56%	48%	37		
Lonzée	maternel	100%	93%	99%	75	EC 25% et EL 75% (50% hors village),	potentiel élevé, accessibilité élevée
	primaire	90%	87%	73%	109	collaboration bien que clivage	
Mazy	maternel	57%	65%	68%	39	écoles communale et libre,	potentiel faible
	primaire	71%	73%	69%	62	EC classe unique "type Frenay"	
Sauvenière	maternel	73%	73%	83%	67	école progressivement saturée	potentiel moyen
	primaire	61%	63%	60%	102		
Gembloux	maternel	182%	176%	177%	433	implantations centrales et couronne, en ce compris	
	primaire	257%	287%	258%	1153	enseignement spécial primaire	
Total	maternel	108%	108%	108%	915		
	primaire	124%	127%	116%	1836		
total villages	maternel			80%	482		
	primaire			60%	683		

Sources : Ville de Gembloux, service enseignement + enquêtes CREAT auprès des établissements, 2009

A contrario, certaines écoles connaissent des problèmes de sous-fréquentation. Beuzet tente aujourd'hui de se spécialiser dans une pédagogie plus orientée vers le sport afin de se renforcer. Grand-Manil connaît une très bonne fréquentation en maternel et une chute du primaire, notamment liée à la concurrence du centre ville.

D'une manière générale, la fréquentation des écoles de village peut être très fluctuante, étant aussi liée à des considérations de relations interpersonnelles.

Notons qu'il y a eu une volonté communale de ne pas développer l'immersion dans les implantations des villages. Ce type de pédagogie n'intéresse pas tout le monde et les écoles des villages se doivent d'être ouvertes à toutes les catégories sociales de la population. Par ailleurs, la multiplication de l'immersion pose de plus en plus problème en raison de manque d'enseignants compétents pour cette démarche.

Concernant les perspectives d'avenir pour le scolaire fondamental, différentes considérations peuvent être énoncées.

- Les chiffres des projections de population par tranches d'âge (voir moteur résidentiel) ont montré une augmentation sensible et dès le court terme pour la catégorie en âge d'école primaire.
- Les implantations fondamentales établies dans le centre urbain (Athénée et Collège) sont saturées et elles disposent de peu de possibilités pour s'étendre.
Par contre, les implantations dans le quartier de la gare disposeraient de davantage de possibilités et des projets d'extension sont envisagés tant pour l'Athénée (rue Charte d'Ottou) que pour le Collège (rue Mgr Heylen).
Quant à la petite école maternelle de la rue des Champs, des terrains communaux proches pourraient permettre son extension ; parallèlement, des zones d'équipements communautaires figurent au PCA du quartier Tous Vents.
- Le tableau présenté ci-avant indique aussi en regard pour chaque village l'importance du potentiel foncier encore disponible. Cela permet de jauger la situation pour chaque localité.
Le tableau montre que à terme, des problèmes pourraient se poser à Sauvenière ou à Lonzée, où les écoles sont déjà en partie saturées et où les villages pourraient être renforcés au vu du potentiel encore disponible. Notons aussi que dans le cas de Lonzée, l'enquête auprès des futurs habitants du quartier Tous Vents confirme que certains parents pourraient être intéressés par les écoles du village, qui sont proches de leur quartier.
- De même les écoles des villages situés le long des grands axes (Ernage, Lonzée, Beuzet...) pourraient aussi voir leur fréquentation augmenter du fait de leur accès facile.

4.3. Impacts du pôle scolaire

4.3.1. Emplois

L'enseignement est un important fournisseur d'emplois pour la commune.

Selon les chiffres de l'ONSS pour l'année 2002 (cf. moteur économie), l'enseignement fondamental offre quelque 220 postes de travail, tandis que le secondaire en pourvoit 510.

Selon les directeurs d'établissements interrogés, les deux écoles scolaires fondamentales et secondaires présentes à Gembloux centre génèrent un encadrement de quelque 430 personnes (enseignants et personnel).

Quant à l'enseignement supérieur, l'ONSS mentionne 280 emplois. Selon les directeurs d'établissements et l'annuaire du CREF 2008, la Faculté offre quelque 480 emplois (ETP) dont 36 professeurs et l'ISI quelque 37 ETP. Ce chiffre plus élevé s'explique sans doute par le fait qu'une partie de ces emplois est reprise dans la catégorie « recherche et développement » par l'ONSS.

Globalement, on peut donc estimer à quelque 1.250 le nombre d'emplois fournis.

4.3.2. Impacts sur la dynamique du centre

Les écoles secondaires et supérieures ont des impacts importants sur l'entité et en particulier sur le centre ville.

- La population estudiantine et le personnel des deux institutions participe à la dynamisation du commerce local durant la semaine. Même l'ISI, dont la localisation est un peu décentrée, reste polarisé par la concentration commerciale et la convivialité du centre ville. Bien sûr, comme on l'a évoqué, cette clientèle génère principalement des commerces de type snacks, Horeca, photocopies... dont la multiplication par rapport aux autres enseignes commerciales pourrait déséquilibrer l'image du centre.
- Au vu du large rayonnement des établissements supérieurs, une bonne proportion d'étudiants résident sur place durant la semaine. On peut estimer qu'environ les trois-quarts des étudiants kottent sur place si l'on en croit les chiffres du plan de mobilité qui affirmaient que 72% des étudiants se rendaient à pied jusqu'au site de la Faculté. A l'ISI, ils sont environ 200. Si on y ajoute les doctorants et chercheurs étrangers, les besoins en logements – et principalement en petits logements – dépassent largement les 1.000 chambres. Les étudiants des deux établissements ont accès au fichier des logements privés gérés par le service de la Faculté, qui recense quelque 1.200 logements. On a évoqué cet aspect dans la partie relative au moteur résidentiel, avec la réflexion concernant l'impact sur le manque de diversité de l'habitat en centre ville et le glissement de certains immeubles vers de l'habitat précaire.
- Les apports pour la ville de Gembloux sont importants en matière de renommée et de culturel. Les deux établissements participent à l'image de l'Agrobiopôle, du moins dans le rayonnement de la commune à l'extérieur. La présence des étudiants étrangers donne à la ville une certaine spécificité interculturelle, notamment par rapport aux pays africains, qui est déjà quelque peu valorisée mais pourrait l'être encore davantage.
Du point de vue matériel, la Faculté et l'ISI offrent des infrastructures d'accueil (espace Senghor et espace Athéna, auditoriums...) qui sont régulièrement utilisés tant par la Ville et que par d'autres associations. Des synergies existent avec le Centre culturel, qui met aussi le Cinéma royal à disposition des étudiants. Enfin, des animations spécifiques à but pédagogique ou des journées portes ouvertes sont régulièrement organisées.
- A contrario, on peut regretter que la perméabilité ne soit pas plus grande encore entre la Faculté et la ville. Le site de l'ancienne abbaye n'est théoriquement pas accessible au public, même si celui-ci y est toléré. Pourtant, son emprise en plein cœur historique est énorme et le site, tant par son parc que son patrimoine, offre un poumon de verdure et de promenade qui pourrait davantage être mis en valeur au profit de la collectivité. Des cheminements pourraient être développés à travers le parc, vers le site du Beffroi, la Grand-rue, la rue du Moulin... En contre partie, il faudrait peut-être que la Ville puisse intervenir davantage pour assurer la sécurité des lieux par rapport au vandalisme et aux vols.
Ponctuellement, des animations alliant culture et valorisation du site devraient être encouragées, sur le modèle des Symbiophonies qui ont été organisées à plusieurs reprises il y a quelques années.

4.3.3. Autres impacts

En matière d'équipements annexes aux écoles, l'Athénée dispose d'un hall sportif, d'ailleurs largement utilisé par des clubs extérieurs à l'établissement en raison du manque d'infrastructures sportives au niveau de l'entité gembloutoise. Par contre, le Collège ne possède plus de local de gymnastique et doit avoir recours à des salles extérieures, notamment privées.

Les impacts du pôle scolaire en matière de mobilité sont importants ; ils seront traités ultérieurement dans la partie spécifique à cette problématique.

→ Le secteur scolaire est moteur important pour Gembloux :

	ville	villages
Enseignement supérieur	1.300 étudiants	
Enseignement secondaire	3.200 étudiants	
Enseignement primaire	1.630 élèves	1.100 élèves

- 1.250 emplois
- La Faculté et l'ISI ont un rayonnement international
Ils apportent à la ville une visibilité, une renommée, une interculturalité...
Plus de 1.000 étudiants kottent en centre ville ou à proximité, d'où une concentration des petits logements dans le centre.
→ davantage de synergies sont à trouver, notamment en matière de commerces, de culture, d'image de la ville...
- Le secondaire rayonne sur un « pays » relativement large, Perwez, Walhain, Chastre et Sombreffe, voire pour partie La Bruyère, Fleurus, Jemeppe s/Sambre, Eghezée. Entre 40 et 50 % des élèves viennent de l'extérieur (90% pour l'école technique horticole). Gembloux subit les conséquences d'une saturation des établissements dans le Brabant wallon.
Les écoles secondaires sont relativement saturées, surtout le Collège.
La situation devrait se stabiliser en raison d'une diminution escomptée des effectifs d'après les projections de population par tranche d'âge. De même, les effectifs devraient progressivement se tasser dans le Brabant wallon.
A long terme toutefois (2025), il faudra s'attendre à un renforcement démographique généralisé qui touchera aussi la classe des 12-18 ans et qui pourrait nécessiter de revoir la capacité d'accueil.
- Même le fondamental s'avère attractif en dehors des limites communales (116% des besoins internes couverts dans le primaire).
Les écoles du centre ville sont saturées.
Les projections de population pour la classe des 6-11 ans sont importantes dès le court terme.
Des possibilités d'extensions existent dans les écoles situées dans la couronne de Gembloux. De même, les infrastructures communales dans les villages peuvent encore accueillir une bonne part de cette population.
→ la politique de développement scolaire est à penser en lien avec la mise en œuvre des potentialités foncières, dans l'optique de fournir des équipements de proximité et de limiter la nécessité de se déplacer.

5. MOTEUR GARE ET TRANSPORTS EN COMMUN

La gare de Gembloux représente assurément un moteur important pour le développement de la commune. Au fil de cette partie, nous mettrons en avant le rôle et la portée de cette gare à différentes échelles territoriales.

Nous tenterons de poser les constats et perspectives en matière de mobilité et de transport en lien direct avec la gare. En effet, cette dernière joue un rôle de porte d'entrée et de sortie à l'échelle régionale, un rôle de nœud central de connexion multimodale entre le rail, la route, les TEC, le RAVeL et les piétons à une échelle intermédiaire (pays de Gembloux), pour aboutir à l'échelle locale du centre-ville où la gare et son quartier ont un rôle plus urbanistique en s'intégrant au sein du tissu de la ville et en se connectant aux différents quartiers voisins.

A chacune de ces échelles correspondent une réalité, une dynamique et des modes de transport spécifiques. Le but de cette section n'est pas de refaire un inventaire de la situation existante mais plutôt de mettre en avant les perspectives d'évolution, les atouts et les faiblesses ainsi que les différents impacts impliqués. A la suite de cela, quelques pistes d'orientations stratégiques et mesures prioritaires éventuelles seront citées en rapport essentiellement avec la gare.

5.1. Gembloux à l'échelle régionale

En 2009, deux trains par heure (quatre en heure de pointe) sur la ligne 161 partent de Gembloux pour rejoindre Bruxelles (40 min.) et Namur (11 min.). Un train sur deux vers Namur poursuit son trajet vers Liège (1h). Dinant et la ville de Luxembourg sont respectivement à 50 minutes et à 2h10 de Gembloux. Notons finalement que la ligne 144 reliant Gembloux à Jemeppe-sur-Sambre constitue une liaison non négligeable de rabattement vers la ligne 161.

Au niveau régional, la gare de Gembloux occupe la 6^{ème} place avec environ 6.500 voyageurs par jour de semaine (2007). Gembloux a connu une forte hausse de fréquentation durant la période 1992-2002 (+38%), et cette tendance semble se maintenir..

L'atlas des gares réalisé par la CPDT (2004-2005), basé sur les abonnements SNCB de 2003, caractérise la gare de Gembloux comme faisant partie des gares de type « origine », c'est-à-dire une gare qui est plus un lieu de départ qu'une destination. Ainsi, parmi les principales destinations au départ de Gembloux nous retrouvons la zone de Bruxelles (43%), la zone de Namur (32%), Louvain-la-Neuve (4%), Ottignies,...etc.

Toujours sur base de cette même étude, on peut comparer en termes d'abonnées la gare de Gembloux à d'autres gares de villes de même gabarit, comme Ath, Braine-l'Alleud ou Huy.

Tableau 14 : Comparaison du nombre d'abonnés

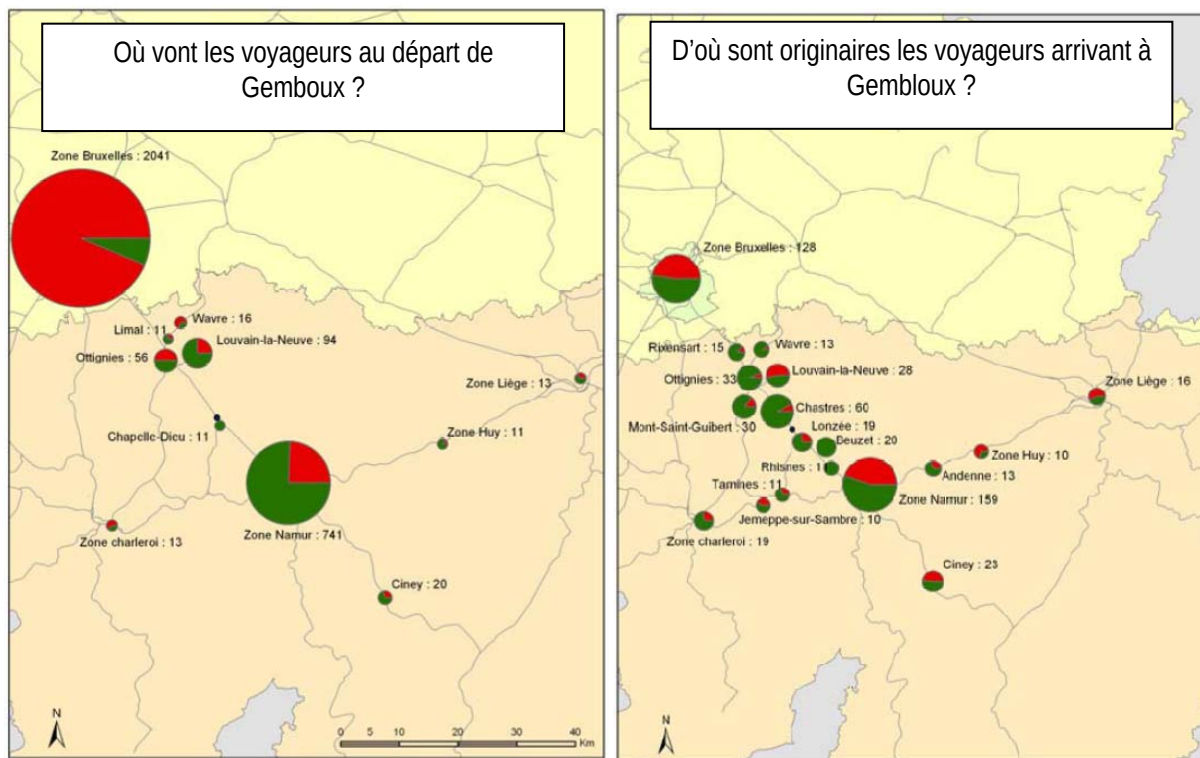
Rapport en %	Gembloux	Ath	Braine-l'Alleud	Huy
Nombre d'abonnés au départ / nombre de résidents	2,1	3,9	3,3	1,9
Nombre d'abonnés scolaires à l'arrivée / fréquentation scolaire autour de la gare	18	25	8,2	9,2
Nombre d'abonnés non scolaires à l'arrivée / nombre d'emplois autour de la gare	9,9	3,9	9,7	3,4

CPDT, 2004-2005

Le tableau ci-dessus nous indique une place relativement bonne de la gare de Gembloux en regard aux autres gares. En terme scolaire notamment, Gembloux obtient quasi 20% de scolaires abonnés fréquentant les établissements scolaires de la ville. La même remarque peut être faite pour ce qui est des non scolaires, essentiellement des travailleurs.

L'atlas des gares de la CPDT montre également la répartition des abonnés au départ ou à l'arrivée de la gare gembloutoise. Ainsi, les deux cartes ci-dessous, reprennent la localisation du nombre d'abonnés au départ de Gembloux (gare origine) et à destination de celle-ci (gare destination). Le tout ventilé entre les scolaires (en vert) et non scolaires (en rouge).

Cartes 7 : Départ et origine des abonnés



CPDT

Au départ de Gembloux (gare origine), nous voyons que ce sont essentiellement des travailleurs qui partent travailler à Bruxelles ; à l'inverse en direction de Namur ou de Louvain-la-Neuve, ce sont les scolaires qui occupent 75% des abonnés.

Dans l'autre sens, à destination de Gembloux, venant de Namur ou Bruxelles, la répartition entre les scolaires et travailleurs est assez équilibrée. Par contre, dans des gares plus proches de Gembloux, ce sont clairement les scolaires qui occupent la majorité des abonnements.

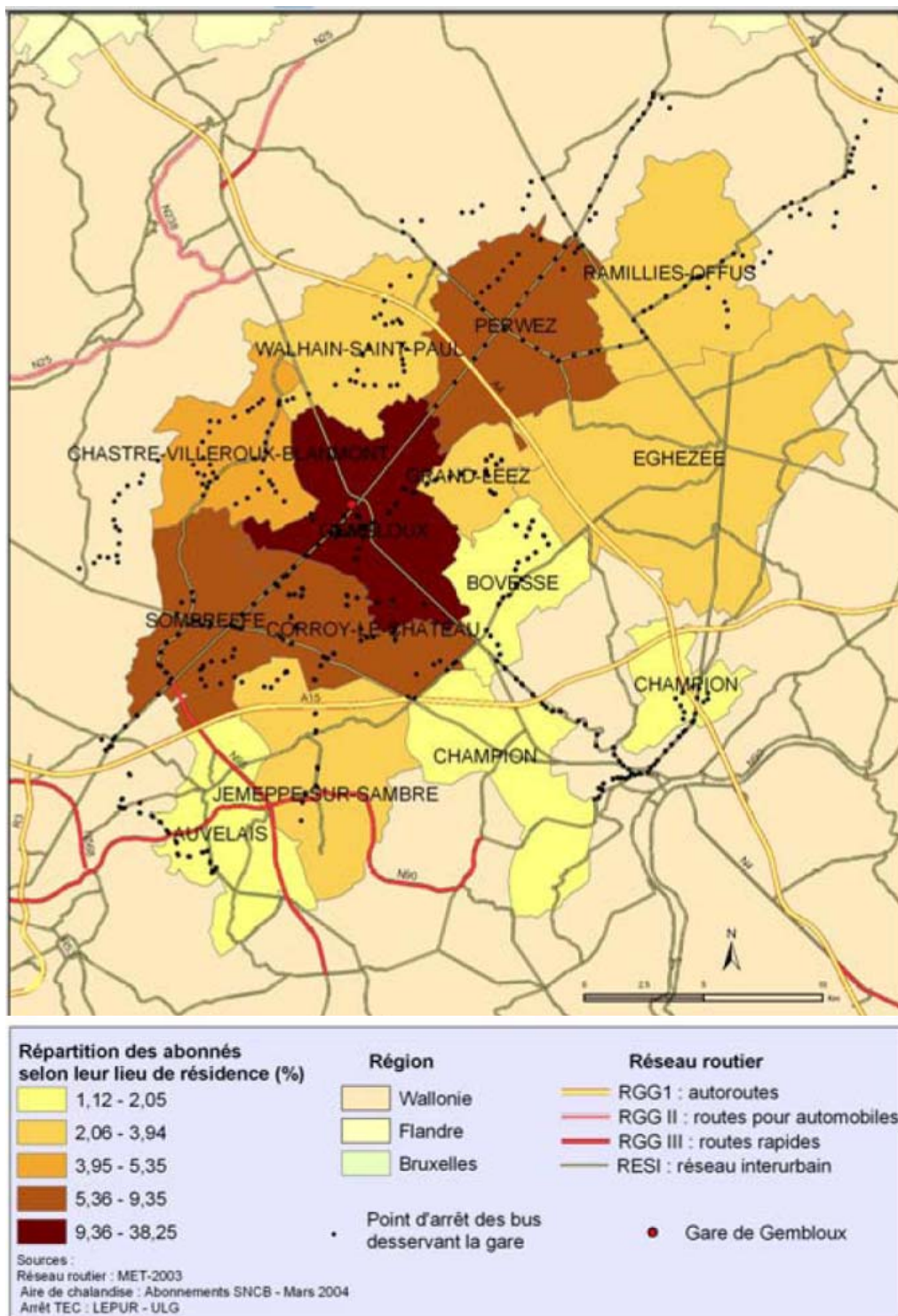
La carte suivante (figure 3) illustre la répartition des abonnés selon le lieu de résidence (Atlas des gares, CPDT). La gare de Gembloux joue un rôle important de Park&Ride et draine surtout les communes voisines situées sur l'axe suivant la N29 (est-ouest). L'attractivité de la gare de Gembloux s'y étend en fonction de l'éloignement relatif des communes considérées par rapport aux lignes de chemins de fer directes vers Bruxelles. Les habitants des entités situées sur l'axe nord-sud disposent, quant à eux, d'une alternative via une des autres haltes de la ligne 161 (Chastre et Mont-Saint-Guibert).

Si le gros des abonnés vient d'un rayon d'environ 20 km, ce dernier peut s'étendre, dans certains cas, jusqu'à plus de 35 km (vers Ramilies, Fleurus,...). Les communes au sud-ouest de Namur sont aussi attirées (Profondeville,

Mettet, Floreffe,...), dans un rayon également supérieur à 35 km. Ce phénomène se justifie probablement par le statut de dernière gare IC avant le Brabant wallon de Gembloux, assurant ainsi à la fois une desserte rapide vers Bruxelles et l'évitement des premiers embouteillages d'entrée dans Bruxelles.

Le taux d'abonnés en provenance des communes limitrophes et non-limitrophes se rendant à Gembloux est le plus fort (avec Ottignies) parmi les 60 gares de l'étude CPDT. En outre, on observe que près d'un abonné sur quatre venant des communes limitrophes et un abonné sur six venant des communes non-limitrophes possèdent un abonnement combiné TEC.

Carte 8



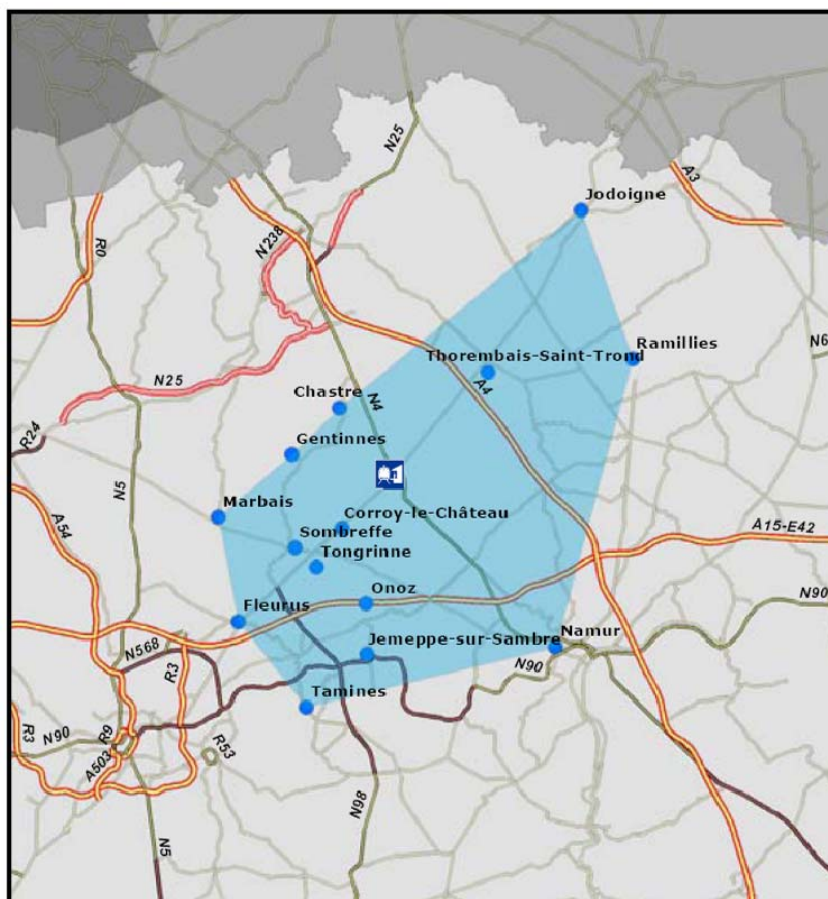
En tant que gare « origine », Gembloux s'est doté d'un nouveau parking relais possédant une capacité d'environ 1.200 places dont 91 pour les personnes à mobilité réduite et 96 places de vélos. Le prix d'utilisation du parking est de 3,60 € la journée (pour les non abonnés) et 195 € pour l'abonnement annuel. A ce jour, ce parking est encore relativement sous-occupé.

5.2. Gembloux à l'échelle de ses villages et de son pays

A cette échelle, la gare de Gembloux représente un nœud important de connexion entre les différentes liaisons de transport. Ainsi, le rail, la route, les TEC mais aussi le vélo se rassemblent en un point stratégique ce qui renforce l'effet de centralité. De ce fait, la ville peut jouer pleinement son rôle de pôle scolaire et économique au sein de son hinterland.

L'aire d'attraction de la desserte de bus vers Gembloux (figure ci-dessous) équivaut grandement à celle estimée pour la gare SNCB de Gembloux. Le flux des passagers en bus jusqu'à la gare délimite une « frontière floue » entre le réseau de Gembloux et celui de Namur (à hauteur de Bossière, Les Isnes, Meux et l'est de Perwez). De même, au nord, une telle frontière délimite le réseau de Gembloux de ceux de Wavre, Ottignies, Louvain-la-Neuve, Jodoigne (à hauteur de Nil-Saint-Vincent, Tourinnes-Saint-Lambert, Thorembais). Au sud-ouest, quelques villages de la commune de Sombreffe (Sombreffe, Ligny, Tongrinnes et Boignée) s'orientent vers Charleroi.

Carte 9 : Aire d'attraction de la desserte en bus vers Gembloux



En plus de la gare de Gembloux, la commune compte également toute une série de petites gares de village. Même si ces dernières sont de plus petit gabarit, elles n'en sont pas moins importantes dans l'hinterland gembloutois. Il existe en effet un enjeu certain sur le devenir de ces infrastructures. En effet, beaucoup de scolaires venant de Loncée, Beuzet, Ernage, Mazy ou encore Chapelle-Dieu empruntent ces petites gares pour se rendre dans les établissements scolaires du centre-ville.

Ces petites gares doivent jouer le rôle de rabattement vers la gare principale, une sorte de « petit RER » gembloutois. Pour ce faire, la SNCB devrait proposer des horaires plus larges le matin et le soir afin d'amener les usagers à prendre le train plutôt que la voiture.

Avec la construction de sa nouvelle gare, Gembloux améliore son attractivité et offre un meilleur point de ralliement entre les voies routières et ferroviaires. Il est donc important d'obtenir, autant que possible, une bonne correspondance entre les bus des TEC et les trains de la SNCB.

5.3. Gembloux à l'échelle de sa ville et de ses quartiers

Les divers projets immobiliers en cours (PCA gare-sucrierie,...) viendront se tisser autour de la nouvelle gare et des commerces avoisinants d'où l'importance de bien poser les problèmes actuels ou futurs en termes de mobilité car la gare est enclavée et dans une position de cul-de-sac et que les relations entre quartiers subissent la coupure du chemin de fer.

Ce site représente un grand potentiel pour le développement de la ville notamment en matière résidentielle et économique, le tout en lien d'une part avec le centre-ville et d'autre part avec parc de Sauvenière tout proche.

Avec les différents projets que la ville connaît actuellement, une bonne gestion en réseau des différents modes de transport est essentielle. La construction du futur complexe sportif et du nouveau quartier Tous Vents font partie de ces projets. Ceux-ci devront se doter impérativement de liaisons douces et directes avec le centre-ville pour favoriser un déplacement doux et pas forcément dépendant de la voiture.

6. LES IMPACTS GLOBAUX DU DÉVELOPPEMENT DE GEMBOUX

Après avoir passé en revue les 5 moteurs qui font l'attractivité de Gembloux et mis en évidence les impacts spécifiques de ces moteurs, nous passons en revue les impacts globaux de ce développement sur le territoire à savoir principalement 4 aspects :

- les équipements collectifs,
- les équipements techniques,
- la mobilité,
- l'environnement et le cadre de vie au sens large.

6.1. Impacts sur les équipements collectifs

On brosse rapidement un état des lieux des principaux équipements collectifs et des carences actuelles, pour le confronter ensuite à l'évolution démographique escomptée en fonction des besoins répartis par tranches d'âges. La situation en matière scolaire a été globalement abordée précédemment puisque les établissements d'enseignement secondaires et supérieurs ont été identifiés d'emblée comme moteurs du développement.

6.1.1. Etat des lieux en matière d'équipements collectifs

Les services sociaux

En matière de **petite enfance**, les infrastructures pour les tout petits permettent l'accueil d'environ 170 enfants ETP, qui se répartissent entre 62 places en crèche et une trentaine de gardiennes en cadrées. Cette offre est insuffisante actuellement pour rencontrer les besoins de la population de Gembloux et un projet d'extension de la crèche est en cours d'étude. Des initiatives privées se mettent aussi en place.

Pour les **personnes âgées**, le secteur a été fortement restructuré par l'exigence de normes de plus en plus sévères pour les établissements et plusieurs d'entre eux ont fermé leurs portes. L'accueil total sur Gembloux est globalement de 351 personnes. On distingue :

- Le home La Charmille (79 résidents) et le home St Joseph de Grand-Leez (62 résidents), tous deux dépendant du CPAS ;
- Le home La Chanterelle (104 résidents), qui dispose d'un étage spécial réservé aux personnes désorientées, ainsi que d'un centre de jour pour une dizaine de personnes ;
- La Villette à Grand-Manil (40 résidents) ;
- La séniorie Vert Galant (66 résidents), proposant des appartements et des studios sous la forme d'une résidence service.

Dans ce secteur aussi les demandes de la population de Gembloux ne sont pas suffisamment rencontrées et les listes d'attente restent importantes. Il est à noter que les besoins pour ce type d'établissement doivent être établis au niveau du « pays de Gembloux » en raison du manque général d'infrastructures, du rapprochement familial, mais aussi du fait du caractère spécialisé de certains services, notamment pour les personnes désorientées. Dès à

présent, plusieurs pensionnaires sont originaires des communes du « pays de Gembloux ». Il convient donc d'envisager ce service à une échelle supracommunale.

Le CPAS a en projet le développement d'une nouvelle résidence services.

Parallèlement, les services à domicile se développent afin d'assurer au mieux le maintien des personnes chez elles. Ces services sont soit gérés par le CPAS, soit par des associations (Aide et Soins à Domicile...), ou encore par des initiatives privées (infirmières indépendantes, repas à domicile...).

Gembloux ne dispose pas d'hôpital et dépend du Centre régional hospitalier de Namur. On note toutefois une tendance à la création de **petits centres médicaux** comme le centre Pégase ou le centre St Luc, qui regroupent plusieurs médecins autour d'infrastructures communes (secrétariat, matériel, salles d'intervention, salles de réveil...) permettant de réaliser sur place les consultations ou les petites interventions en hôpital de jour. Le PCDR évoquait le manque d'une maison médicale accessible aux plus démunis. La création de ces petits centres répond partiellement à cette demande car elle limite les déplacements vers les grands hôpitaux et offre une qualité décentralisée de services plus facilement accessibles pour une population vieillissante et moins mobile.

Sports : état des lieux et projets

L'asbl Gembloux Omnisports, qui gère les infrastructures sportives communales, estime qu'il y a environ 6.500 personnes affiliées aux différents clubs. Ces personnes viennent de l'entité, mais une part non négligeable vient aussi des communes voisines.

Certains clubs, notamment le volley ou le basket, sont ou ont été bien classés, ce qui crée une notoriété et amène du public de l'extérieur tant pour assister aux rencontres que pour s'intégrer aux clubs. Pour certaines disciplines, Gembloux dispose donc aussi des potentialités pour être un pôle au niveau du « pays de Gembloux » en matière sportive.

Il y a toutefois un manque criant au niveau des infrastructures d'accueil pour répondre aux besoins de la population résidente, mais aussi du public scolaire, des étudiants et des travailleurs qui souhaiteraient pratiquer une activité sportive à Gembloux. L'inadaptation des infrastructures a d'ailleurs amené plusieurs clubs à quitter l'entité ou à disparaître. Plusieurs projets sont en cours de réalisation ou d'étude afin d'améliorer les choses.

- Le **complexe sportif de Chapelle Dieu** construit dans les années 1970 dispose d'une piscine (25 x 8 m), d'un plateau multisports (38 x 19 m) et d'une petite salle (gymnastique, arts martiaux...). Il est totalement saturé et tout à fait insuffisant pour répondre aux besoins actuels de la population locale et des écoles. Le site est inséré dans un quartier bâti et ne dispose d'aucune possibilité d'extension.
Des travaux de rénovation sont en cours, notamment pour adapter les bâtiments aux nouvelles exigences en matière énergétique (chaudières à condensation, panneaux solaires...). Une nouvelle cafétéria est envisagée. La piscine est insuffisante pour les besoins actuels (clubs, scolaires, tous publics), mais on ne peut envisager de l'agrandir vu le manque de place sur le site et la construction d'une nouvelle piscine induirait un coût très important. La fréquentation est de 100.000 entrées par an, dont 65% de scolaires, 20% de clubs et 20% de tous publics.
- Une **nouvelle salle omnisports** (1 plateau) est en cours de réalisation à Corroy. Cette salle sera polyvalente pour répondre aussi aux besoins culturels des associations du village (théâtre, gymnastique...). Etablie dans le village, ce nouvel équipement sera destiné à la fréquentation scolaire et aux entraînements de certains clubs. La compétition n'y sera pas organisée afin de ne pas amener de nuisances pour les riverains.
- La construction d'un **nouveau complexe sportif** est à l'étude. Il trouverait place sur le site de la rue Debecker, à proximité des terrains de football et de beach volley. Cette nouvelle implantation, bien accessible, serait destinée aux compétitions mais pourrait aussi largement répondre aux besoins pour les entraînements et la pratique du sport tous publics.
Le programme prévoit dans un premier temps un double plateau (40 x 40 m) permettant les sports de ballon comme le minifoot. Le site serait équipé d'une cafétéria, de vestiaires, de gradins. Ce bâtiment serait évolutif et

un second plateau pourrait être réalisé de l'autre côté de la cafétéria pour accueillir la gymnastique, un mur d'escalade, etc.

Un bike park sera prévu à l'extérieur, équipé de vestiaires et d'un local de nettoyage des vélos.

Ce complexe sera idéalement situé, proche des axes, mais aussi proche du centre et accessible à pied ou à vélo, notamment via une passerelle au-dessus de l'Orneau.

- Certaines écoles disposent de leurs propres infrastructures, notamment un plateau à l'Athénée, qui est d'ailleurs largement utilisé par d'autres clubs en dehors des horaires scolaires. L'ISI dispose également d'une salle de sports.
- Quelques infrastructures complémentaires existent aussi dans les villages de l'entité. A Beuzet, une petite salle accueille le tennis de table, mais elle n'est pas très bien adaptée pour le sport. Il y a un espace d'accueil extérieur (balle pelote, basket, tennis...). Cet espace extérieur est intéressant car sécurisé. Il a permis à l'école de se spécialiser dans la pédagogie orientée vers le sport. Plusieurs villages (Grand-Leez, Bossière, Mazy...) bénéficient d'un terrain de football plus ou moins bien équipé. Certains espaces publics constituent des lieux de détente et de convivialité au cœur des villages. Des aménagements sont en outre prévus dans le cadre du PCDR pour améliorer les petites infrastructures extérieures locales.

Une fois le nouveau complexe construit, les infrastructures de Chapelle Dieu pourront être consacrées davantage aux sports de loisirs, à l'accueil du tout public. Ces besoins ne sont pas du tout rencontrés aujourd'hui car la priorité est donnée aux clubs qui monopolisent toutes les plages horaires. Il n'y a pas de place pour le sport pour tous. La volonté de l'asbl Gembloux Omnisports est de donner davantage de place au sport pour les enfants, pour les aînés, pour les handicapés, des journées découvertes tout public... et réserver le nouveau hall à la compétition. Les infrastructures sportives doivent aussi pouvoir être accessibles pour des pratiques plus ponctuelles et répondre aux besoins des travailleurs et des étudiants qui viennent à Gembloux. Aujourd'hui, le sport est trop élitiste parce qu'il ne se fait que dans le cadre des clubs où il faut pousser les performances et la rentabilité. Les clubs « trustent » l'espace disponible au détriment des besoins de la population. Ce sport loisir participe à l'augmentation de la qualité de vie.

La culture et les loisirs

Gembloux compte de nombreuses associations culturelles et de loisirs. L'ADL en recense 136, le centre culturel les estime même à plus de 150. Parmi ces activités, certaines connaissent un succès croissant et peuvent avoir un rayonnement plus large que l'entité.

L'académie de musique accueille plus de 600 élèves, enfants et adultes.

L'Ecole du cirque, provisoirement localisée dans l'ancienne maison communale à Ernage, connaît un grand succès. Des projets sont à l'étude pour la transférer dans de nouveaux locaux plus vastes et mieux adaptés ; la localisation de la rue Debecker est évoquée.

A Lonzée, on note l'atelier sorcier, actif dans l'animation par la création artistique. Un club de jazz de bonne renommée s'est installé à Mazy dans les locaux d'une ancienne marbrerie. A Corroy, des concerts musicaux sont organisés dans une salle privée...

Outre les mouvements de jeunesse, des clubs de jeunes sont actifs à Gembloux et dans certaines sections. Il manque de locaux à leur disposition, de locaux d'animation, et d'une salle dans le centre pour pouvoir les accueillir et leur permettre d'organiser des soirées. Des réflexions sont en cours pour créer une infrastructure commune avec l'Ecole du cirque ; cette dernière a cependant des besoins spécifiques notamment en raison du matériel dont elle dispose.

Le centre culturel coordonne et fédère les diverses associations locales. Il organise diverses manifestations telles que cinéma, spectacles, expositions, événements culturels tels que parcours d'artistes...

Outre l'accueil et l'information aux visiteurs, l'Office du tourisme organise également des manifestations à vocation culturelle et/ou touristique telles que la journée de la coutellerie ou de la fraise, les fêtes médiévales au

château de Corroy, les fêtes musicales du solstice d'été, etc. Elles contribuent aussi largement à faire connaître la commune à l'extérieur.

Les infrastructures pour accueillir les manifestations culturelles existent mais ne sont pas toujours suffisamment bien adaptées pour répondre aux besoins actuels.

- Le Centre culturel (Ciné royal) dispose d'une salle d'une capacité de 350 places. Les locaux annexes sont insuffisants et il manque notamment d'une salle qui puisse accueillir des réceptions en accompagnement de la salle de spectacle. Des travaux sont en cours pour réaliser des loges et le plafond doit être mis en conformité aux normes de sécurité. Le centre culturel est une infrastructure destinée à la vie locale et fonctionne en relai de la vie culturelle dans les villages. L'exiguïté des lieux et la proximité des habitations impliquent que les activités qui y seront proposées devront restées de taille limitée. Toutefois un développement pourrait être envisagé selon le responsable du centre culturel. Pour ce faire il conviendrait de prévoir l'acquisition de maisons voisines, l'utilisation conjointe d'une partie du bâtiment de l'ancienne coutellerie Piérard et du parking qui assure une meilleure accessibilité au centre culturel.
- Le Foyer communal offre une salle de spectacle d'une capacité de 650 places ainsi qu'une salle de réception et des locaux de réunions. C'est un bâtiment qui n'est malheureusement pas toujours bien adapté aux besoins d'aujourd'hui et pourrait être valorisé davantage. En l'état actuel, la salle pose des problèmes acoustiques et un manque de parkings. Elle joue pourtant un rôle important de « salle des fêtes » et accueille régulièrement des manifestations (salons, bourses aux vêtements, activités scolaires...). Des améliorations sont possibles, tel que le remplacement du plancher par des gradins amovibles, les améliorations acoustiques, une rationalisation des locaux par une meilleure utilisation du couloir et la récupération du patio intérieur... Des projets sont à l'étude pour acquérir des terrains et réaliser un parking à l'arrière du foyer. Vu la configuration des lieux, celui-ci restera vraisemblablement insuffisant lors des manifestations de grande envergure mais il limitera la pression de parcage sur le quartier – d'autant que parallèlement, on assiste à une densification progressive des logements dans cette partie de la ville.
- L'espace Senghor – doublé de l'espace d'exposition Athéna – constitue sans nul doute l'atout principal pour l'infrastructure culturelle au centre de Gembloux. Dans le cadre prestigieux de la grange de l'ancienne ferme abbatiale, il dispose d'une capacité d'accueil de 530 places avec salle de réception annexe, et d'un parking pouvant accueillir 250 véhicules. Bien qu'appartenant à la Faculté, l'utilisation publique est possible. Outre sa capacité, la qualité de son équipement et de son architecture, l'espace Senghor bénéficie d'une localisation idéale tant sur le plan de l'accessibilité (proximité de gare, desserte bus et nationales + parkings) que de son site (entrée de cité historique, relativement isolée des habitations). Une complémentarité entre les salles du centre devrait être renforcée à l'image des collaborations régulières existant avec le centre culturel, et les Facultés utilisent d'ailleurs aussi le Cinéma royal.
- Les villages sont généralement pourvus d'au moins une salle polyvalente ou d'un lieu de rencontre. Ces locaux et ces espaces doivent répondre aux besoins et aux attentes des habitants. Le dynamisme et les comités d'associations sont variables d'une section à l'autre. Le centre culturel tente de faire le lien entre les initiatives locales et la dynamique culturelle globale de l'entité. Certaines de ces initiatives privées mériteraient d'être portées et amplifiées par les pouvoirs publics.

Les infrastructures culturelles (Espace Senghor, Ciné royal, Foyer communal, bibliothèques...) gagneraient à être mieux signalées, car certaines sont relativement confinées et manquent de visibilité pour l'extérieur.

Une meilleure coordination dans la gestion et dans l'utilisation des infrastructures permettrait aussi d'appuyer la spécificité des différents lieux et de mieux les valoriser.

Gembloux ne doit-elle pas aussi devenir un moteur en termes de culture ? Mais se faire une place n'est pas facile en raison de la concurrence importante de Namur et de Louvain-la-Neuve. Le centre culturel vient d'être classé dans une catégorie supérieure, ce qui est une manière de reconnaître le rayonnement de Gembloux sur son « pays » (Chastre, Walhain, Sombreffe, La Bruyère...).

Canal Zoom est aussi un vecteur important de diffusion de l'information à une échelle plus large.

Equipements administratifs

Gembloux constitue un pôle administratif à l'échelle de l'entité, rassemblant les différents services de l'administration communale. Afin de regrouper les différents services et de bénéficier de locaux plus spacieux et mieux adaptés aux besoins, la Ville envisage la réalisation d'une nouvelle maison communale, à l'angle des rues Docq et du Huit Mai. En créant un nouveau bâtiment de référence dans le centre, la Ville participe au renforcement de l'identité locale et à la mise en évidence d'éléments symboliques et moteurs pour animer et ponctuer le centre historique. Entre pastiche et intervention contemporaine, les architectes devront trouver le juste milieu pour s'inscrire dans le respect du cadre patrimonial du centre ancien protégé.

Parallèlement, Gembloux remplit son rôle de ville moyenne et donc de capitale du Pays de Gembloux par la présence d'autres services administratifs (justice de paix, ministère des finances...). Ils contribuent, tant par le personnel qui y travaille que par la « clientèle » qu'ils génèrent, à créer un passage obligé par le centre et donc à soutenir indirectement la dynamique commerciale et l'animation du centre.

Ainsi, la question des services administratifs fédéraux est posée explicitement car certains d'entre eux sont localisés dans des locaux voués à la démolition. Leur regroupement est envisagé et différentes localisations ont été évoquées.

Tableau 15 : Etat des lieux en matière de services fédéraux établis en centre ville

Services	Localisation	Personnel	Nombre de visiteurs estimé / jour	Remarques
Justice de Paix (Ministère de la Justice)	Ancienne poste, place de l'Hôtel de ville	5 personnes	10 à 60 personnes	Ouvert matin et après-midi Audiences les mardis et jeudis, donc plus d'affluence Affluence aussi le vendredi, jour de marché Locaux jugés insuffisants et vétustes, non accessibles aux PMR, inadéquats pour les audiences
Bureau de l'enregistrement (Ministère des Finances)	Ancienne poste, place de l'Hôtel de ville	7 personnes	5 à 40 personnes	Ouvert le matin Locaux jugés suffisants et adéquats
TVA (Ministère des Finances)	Site de l'ancienne manufacture	9 personnes	5 à 10 personnes	Ouvert le matin Affluence le vendredi, jour de marché Locaux à démolir
Contributions (Ministère des Finances)	Site de l'ancienne manufacture	13 personnes	5 à 6 personnes	Ouvert le matin Locaux à démolir
Accises et douanes (Ministère des Finances)	Place de l'Orneau	9 personnes	Occasionnels	Locaux vétustes mais rénovés, jugés suffisants
Total		43 personnes	25 à 116 personnes	

Sources : enquête téléphonique, mai 2009

Le tableau montre que la présence des services fédéraux en centre ville génère une fréquentation de population journalière variant entre quelque 65 à 160 personnes. Ces personnes sont susceptibles de fréquenter les commerces locaux. Les témoignages montrent à plusieurs reprises que certains de leurs visiteurs se rendent aux services fédéraux le jour du marché afin de pouvoir également effectuer leurs achats.

La délocalisation de ces services hors du centre ville privera celui-ci de cette clientèle potentielle et pourrait accentuer le déclin de son attractivité. Une partie des services du ministère des Finances a malheureusement déjà été relocalisée dans les bâtiments récemment rénovés de l'ancienne caserne, chaussée de Wavre.

Dans le même ordre d'idées, on peut regretter la fermeture des guichets du bureau de poste de la rue du Moulin et qui engendrait une fréquentation non négligeable tout au long de la semaine.

6.1.2. Impact du développement sur les besoins futurs en équipements

Après avoir établi l'état des lieux et mis en lumière les atouts et les carences en matière d'équipements, il faut les confronter au développement escompté afin de déterminer les priorités d'intervention.

Le tableau de la page qui suit présente cette confrontation. Les estimations sont détaillées par tranches d'âges. Les colonnes de chiffres reprennent pour chaque catégorie d'âge, l'évolution démographique calculée selon les hypothèses présentées dans la partie relative au moteur résidentiel. Les projections ont été réalisées pour trois temporalités, et pour trois hypothèses d'évolution (faible, moyenne et forte). Les chiffres du tableau ci-après correspondent aux graphiques présentés antérieurement.

Les pastilles colorées permettent de visualiser plus aisément l'ampleur de l'augmentation démographique escomptée.

A chaque tranche d'âge correspondent des équipements spécifiques. En faisant référence à l'état des lieux pour chaque type d'équipement mettant en évidence les carences actuelles et en croisant avec les besoins escomptés à court, moyen et long termes, le tableau permet de mettre le doigt sur les investissements à réaliser en priorité.

Pour les équipements dont le rayonnement dépasse les frontières de l'entité, il s'agira de nuancer ce propos par une analyse de l'évolution démographique des communes voisines. Il serait utile de réaliser le même type de projections démographiques par tranches d'âge pour les entités qui constituent le « pays de Gembloux ».

Cet exercice théorique doit aussi être confronté avec la libération effective de l'offre foncière et à des phénomènes de valorisation immobilière qui pourraient accélérer l'évolution démographique par rapport aux prévisions (adoption des PCA, ouverture du site Tous Vents...).

Impacts du développement local

Le tableau permet de tirer les considérations suivantes quant aux équipements collectifs à développer en priorité.

- En matière de crèches, de gardiennes à domicile, de services à la petite enfance, on a mis en évidence que ce secteur reste déficitaire par rapport à la demande actuelle, constat qui peut être généralisé à bien d'autres communes wallonnes. La garde des jeunes enfants doit rester une préoccupation, même si le développement de Gembloux ne devrait pas accentuer le problème du moins à court ou moyen termes. Cette appréciation doit être précisée aux regards des impacts du développement global de polarisation (voir ci-après).
- En matière d'écoles maternelles, il n'y aura pas d'augmentation substantielle des besoins. Par contre, celle-ci sera plus marquée pour les écoles primaires dès le court terme. Il y aura lieu de valoriser les infrastructures scolaires existantes notamment dans les villages. Les établissements situés dans le centre ville sont saturés et ne pourront s'étendre facilement. Comme la population primaire reste très dépendante de la voiture pour des trajets supérieurs à 1 km, il serait donc plus judicieux de développer encore les écoles de villages à proximité des logements, de renforcer l'offre dans la couronne autour du centre où des projets d'urbanisation sont envisagés et de manière générale d'opter pour des localisations qui sont accessibles en vélo ou en voiture.

Des projets sont déjà en cours à proximité de la gare (réseau libre et public). Une extension pourrait être envisagée autour de l'école maternelle de la rue des Champs, profitant de terrains communaux situés à proximité et moyennant déplacement du hangar des travaux. Cette localisation est intéressante tant pour desservir le haut de Grand-Manil, le quartier du Culot et le quartier Tous Vents (cité et nouveau quartier). Une autre possibilité serait d'implanter une nouvelle école à proximité de l'établissement d'enseignement spécial. Des possibilités sont offertes par le zonage du PCA récemment approuvé. Cette localisation viserait sans doute plus spécifiquement le nouveau quartier Tous Vents, avec le risque que celui-ci, qui se caractérisera sans doute par une population de même génération, ne connaisse à terme un vieillissement qui en réduise la population en âge de scolarisation primaire. Notons aussi qu'une partie du quartier sera scolarisée dans les écoles de Lonzée qui sont toutes proches.

Tableau 16

Classes d'âge	2012			2016			2025			Equipements correspondants	Confrontation demande / offre
	faible	Moyen	fort	Faible	moyen	fort	faible	Moyen	fort		
0 - 2 ans	4	21 	21	9	35 	50	42	96 	133	Crèches, gardiennes ONE services à la petite enfance	Comblen les carences actuelles, mais pas d'augmentation avant le long terme
3 à 5 ans	27	79 	27	34	100 	55	57	147 	131	Ecoles maternelles services à la petite enfance	Pas d'augmentation des besoins avant le long terme
6 à 11 ans	142	136 	97	207	284 	148	224	364 	262	Ecoles primaires Loisirs et activités enfants, Sports, culture enfants, jeux...	Hausse assez importante à considérer dès le court terme
12 à 18 ans	-149	-139 	-136	-59	-88 	-77	139	249 	94	Ecoles secondaires Loisirs et activités jeunesse, Sports, culture jeunesse...	Pas d'augmentation des besoins avant le long terme
19 à 24 ans	55	77 	107	-37	4 	39	68	81 	90	Ecoles supérieures Loisirs et activités jeunesse, Sports, culture...	Comblen les carences actuelles, mais pas de besoins supplémentaires
25 à 34 ans	183	196 	205	278	322 	375	165	275 	414	Loisirs et activités tous publics, sports, culture...	Hausse importante à considérer dès le court terme
35 à 49 ans	133	95 	100	331	235 	267	958	815 	917	Loisirs et activités tous publics, sports, culture...	Hausse importante à très importante, à considérer dès le court terme
50 à 59 ans	73	82 	37	225	276 	145	358	378 	237	Loisirs et activités tous publics, sports, culture...	Hausse importante à considérer à moyen terme
60 à 69 ans	403	374 	447	736	657 	807	946	888 	946	Loisirs et activités pour jeunes retraités, potentiel pour activités bénévoles	Hausse très importante, à considérer dès le court terme
70 à 79 ans	-108	-98 	-48	-106	-95 	1	528	470 	758	Loisirs activités personnes âgées, services à domicile, santé, MR, MRS, cimetières...	Pas d'augmentation des besoins avant le long terme
80 ans et +	63	48 	82	23	13 	69	-72	-73 	61	Services à domicile, santé MR, MRS, cimetières...	Pas d'augmentation par rapport aux besoins actuels

Impacts du développement de la polarisation de Gembloux

Le tableau permet aussi d'apprécier les besoins en matière d'autres équipements. Toutefois contrairement à ceux examinés ci-avant, il convient de prendre en compte les besoins liés non seulement à l'accroissement de population de Gembloux mais aussi les besoins issus des autres catégories fréquentant Gembloux.

Pour ce faire trois influences ayant des impacts mis en évidence dans la première partie doivent être soulignées :

- l'évolution de la population du « pays de Gembloux » en lien avec les autres pôles (Namur, Louvain-la-Neuve et dans une moindre mesure Sambreville) ;
- l'évolution de la dynamique du moteur d'enseignement supérieur (nombre d'étudiants quittant à terme à Gembloux mais le chiffre de population fréquentant la Faculté d'agronomie ne devrait pas sensiblement évoluer) ;
- l'évolution du moteur économique implique que le nombre d'emplois pourrait dépasser les 9.500 travailleurs si l'on envisage une occupation maximale des parcs industriels soit 3.000 de plus qu'aujourd'hui.

En conséquence, il apparaît que :

- En matière de petite enfance, l'accueil dans les crèches reste assez préoccupant ; c'est d'autant plus vrai si on prend en compte le fait qu'une partie des travailleurs et des étudiants-parents sont aussi intéressés par l'offre des crèches et gardiennes à domicile. Un projet de création d'une crèche de 24 places a été étudié au parc de Créalys. Il n'a pas abouti car ne semblait pas recueillir suffisamment de succès. Il pourrait néanmoins être réexaminé si le nombre de travailleurs augmente de façon substantielle et aussi être étudié dans une perspective plus globale par rapport aux familles habitant dans les villages voisins. Il convient donc de miser sur des complémentarités dans certains lieux afin d'augmenter l'offre ; ailleurs, il faudra peut-être organiser une sélection et assurer une priorité aux habitants.
- En matière d'enfance et de jeunesse, il faudra pouvoir répondre aux carences actuelles notamment en ce qui concerne les infrastructures d'accueil, même si le développement gembloutois ne devrait théoriquement pas accentuer ces besoins à court ou moyen terme, il faut cependant prendre en compte le développement d'activités polarisatrices comme l'école du cirque ou l'académie qui assurent un rayonnant pour Gembloux et attirent une fréquentation parfois au-delà du « pays de Gembloux ».
- D'une manière générale, l'accroissement de population d'âge moyen, à Gembloux comme dans le « pays », implique dès le court terme de renforcer, d'améliorer et de diversifier les infrastructures tant sportives que culturelles. Pour répondre aux attentes diverses de la population actuelle, des nouveaux arrivants, des travailleurs et des autres habitants du « pays », il convient d'assurer une politique cohérente en matière sportive et culturelle. Le nouveau centre sportif doit permettre d'accueillir des clubs locaux mais aussi des sports pour tous à une échelle supracommunale. Une sélection des équipements du niveau du « pays » doit être opérée. A titre d'exemple, la piscine pourrait avoir un rayonnement s'étendant aux communes de Perwez, de Chastre, de Sombreffe, voire d'Eghezée..., qui manquent d'une infrastructure de ce type ; on estime que sa capacité pourrait être au moins doublée¹. Une même réflexion doit être opérée pour les salles et les programmations culturelles. Une répartition des activités entre les trois salles (Centre culturel, Foyer communal et Espace Senghor) devrait être mise en place. L'offre de spectacle doit être située en réponse aux demandes d'associations et des affiches de niveau sous-régional vu la concurrence de Louvain-la-Neuve et Namur. Un positionnement culturel qui se situerait entre celui de Dinant-Huy et d'Ath-Waremme devrait être envisagé.

¹ Le guide de référence Neufert (Ed. Dunod, 2006), qui dimensionne notamment les équipements publics, estime que pour les zones de forte densité de population, la surface de piscine doit être au minimum de 0,01 m²/hab. Rapportée à la population du pays de Gembloux, plus de 500 m² sont nécessaires alors que la piscine actuelle en propose seulement 200.

- Les activités et les loisirs proposés devront pouvoir s'adapter au vieillissement de la population et à la forte augmentation des jeunes retraités. Ces catégories sont à la fois demandeuses de nouvelles activités pour occuper leur temps libre et elles constituent aussi potentiellement une ressource pour les activités bénévoles et la dynamisation de certaines initiatives.
- Enfin, même si les services aux personnes âgées doivent être adaptés en fonction de l'évolution générale, le développement gembloutois ne devrait pas accentuer les besoins pour ces catégories de population âgée et très âgée. Toutefois, comme pour les crèches, le problème de la demande non rencontrée par l'offre des maisons de repos est aussi un phénomène à prendre en considération à l'échelle du « pays de Gembloux »
La pression sur les cimetières ne devrait quant à elle pas particulièrement s'accroître à court ou moyen termes.

6.2. Impacts sur les équipements techniques

Suite au développement urbanistique important amorcé ces dernières années, l'approvisionnement et l'évacuation de certains impétrants posent des problèmes. Parmi ces équipements techniques, nous examinerons plus particulièrement le cas de la distribution d'eau, l'égouttage, le gaz et l'électricité, ainsi que la gestion des déchets.

Les situations sont différentes selon les impétrants ; nous tenterons de faire ressortir les principaux enjeux actuels et futurs pour la commune de Gembloux.

6.2.1. Captage et distribution de l'eau

La SWDE (Société wallonne de Distribution des Eaux) est le principal gestionnaire en matière de distribution de l'eau sur le territoire de la commune. La majorité de l'eau consommée à Gembloux provient de la station de pompage située près de Brye, à cheval entre les communes de Villers-la-Ville et Fleurus. Le débit maximum de cette station de pompage est de 180 m³ par heure.

L'eau est ensuite acheminée vers Gembloux où elle est stockée dans le château d'eau. Une autre station de pompage, située sur la commune, vient également alimenter le château. Il s'agit de la station Rabauy qui a un débit d'environ 30 m³ par heure. Notons qu'en plus de la SWDE, la société bruxelloise Vivaqua (anciennement CIBE) est également présente sur Gembloux et offre un débit de 60 à 70 m³ par heure. Cet approvisionnement fait surtout office de roue de secours en cas de problème.

Du point de vue qualitatif, la SWDE ne signale rien de particulier. La Commune a toutefois reçu des réclamations notamment du centre médical Pégase qui se plaint d'un taux trop élevé de nitrates dans l'eau de distribution.

Le château d'eau de Gembloux a une capacité d'environ 300 m³ par jour. Cette capacité est insuffisante car, en cas de coupure d'eau à la station de Brye, le château d'eau ne pourrait tenir que deux heures pour alimenter les besoins des habitants. Une étude a donc été lancée par la SWDE pour la réalisation d'un second château d'eau à proximité de l'actuel. La construction de cette nouvelle infrastructure de stockage devrait débuter vers 2011 et sa capacité serait de 1.500 m³. Ce projet, dont le coût de construction est estimé à 1 million d'Euro, est un des plus importants pour la SWDE dans la région de Gembloux. Il porterait la capacité totale mobilisable à 1.800 m³ ce qui suffirait amplement pour répondre à la demande actuelle journalière de Gembloux (estimée à 1.700 m³). Selon la SWDE, une évolution démographique atteignant les 30.000 à 35.000 habitants de devrait pas poser de problème. La marge de manœuvre sera donc relativement bonne une fois le nouveau château construit.

Par ailleurs, la SWDE projette aussi le renforcement ou le remplacement de l'alimentation qui relie Tongrinne au petit village de Bothey. En effet, dans ce dernier, plusieurs problèmes de pressions ont été rencontrés. Ce village dépend

en partie de l'arrivée d'eau venant de Tongrinne. Cette ligne est ancienne et demande à être soit renforcée par un dédoublement de la canalisation, soit remplacée au diamètre adéquat. Le coût de ces travaux est estimé à 200.000 €.

De manière plus globale, la SWDE souhaite sectoriser son réseau, notamment en installant des compteurs à eau dans plusieurs secteurs du territoire, ce qui permettra de repérer et de localiser plus rapidement une éventuelle fuite d'eau.

Les principaux consommateurs d'eau restent les ménages et, dans une moindre mesure, la Faculté agronomique. Cette dernière préfère d'ailleurs remplir ses cuves durant la nuit pour ensuite arroser ses terres en journée, pratique qui permet d'étaler la demande en eau et de ne pas provoquer de saturation du réseau en journée. Pour ce qui est des parcs d'activités économiques comme Sauvenière et Créalys, ils ne semblent pas poser actuellement de problèmes majeurs pour la SWDE.

Il existe par ailleurs des captages privés sur le territoire communal. Les sites répertoriés par la Région wallonne sont essentiellement des captages d'exploitants agricoles. Il existe aussi quelques sites liés aux activités industrielles, notamment la malterie, ainsi que la Faculté et les centres de recherche agronomique régionaux. Ces captages privés ne sont pas destinés à l'exploitation de l'eau potabilisable.

6.2.2. Réseau d'égouttage

Collecteurs et stations d'épuration

La gestion des égouts se fait d'une part par la Ville pour le réseau communal et, d'autre part, par l'intercommunale INASEP pour ce qui concerne les principaux collecteurs et les grandes stations d'épuration. L'état des lieux et les travaux en cours ou à réaliser sont précisés par le Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH).

Actuellement, la grande majorité des rues sont égouttées mais les eaux collectées finissent dans les cours d'eau. Plusieurs collecteurs et stations d'épuration doivent encore être réalisés.

La station d'épuration située à Corroy-le-Château offre une capacité de 25.000 EH (équivalent habitant). Elle traite principalement les eaux usées de Gembloux et Grand-Manil et d'une partie de Sauvenière. Les collecteurs prévus par le PASH devraient y ajouter les eaux provenant des villages de Sauvenière (travaux en cours), de Lonzée et de Corroy-le-Château. L'ensemble de ces entités correspond à une population de 15.000 habitants, à laquelle il faut ajouter les entreprises (notamment le parc de Sauvenière) et les équipements présents en centre ville. A terme, en fonction du potentiel foncier disponible dans ces entités, cette seconde station gembloutoise devra être en mesure de collecter les eaux correspondant à une population de 20.000 habitants à laquelle il faudra ajouter les entreprises et les équipements. Notons cependant que jusqu'à présent, la Malterie rejetait une importante quantité d'eaux usées (de l'ordre de 10.000 EH). D'ici 2012, cette industrie devra gérer elle-même ses eaux usées via son propre système d'épuration.

Une station et un collecteur sont prévus à Grand-Leez. Ces infrastructures devront prendre en compte une population qui pourrait à terme dépasser les 2.600 habitants.

Une deuxième station est inscrite au PASH à Mazy. Elle collectera les eaux des villages de Mazy, de Bossière et de Beuzet, soit à terme, une population qui pourrait dépasser les 4.600 habitants.

Les Isnes village d'une part (1.000 habitants à terme) et le hameau de Bothey d'autre part (500 habitants à terme) disposeront chacun d'une station particulière. Le parc Créalys est traité par la station existante de Spy.

Ernage dépend d'un autre bassin versant et plusieurs sources évoquent la réalisation d'une station d'épuration en aval du village, bien que celle-ci ne figure pas au PASH. A terme, ce village pourrait compter 1.500 habitants.

En toute logique, d'importants développements urbanistiques ne devraient pas être autorisés dans les villages non épurés tant que les collecteurs et stations respectives ne sont pas opérationnelles.

Gestion du réseau communal

Le PASH répertorie les rues qui sont équipées d'égouts, mais la Ville ne dispose pas d'un cadastre des infrastructures existantes, de leur localisation précise, leur profondeur et leur capacité. Par ailleurs, lors du placement progressif de nouveaux égouts ou du remplacement de certains tronçons, il n'y a pas eu de vérification systématique que l'ensemble des habitations riveraines ont bien été raccordées en bonne et due forme. Il existe donc d'anciens caniveaux qui collectent encore une partie des eaux et qui sont parfois mis à jour inopinément lors de travaux.

En cas de nouveau lotissement ou de nouveau projet substantiel, l'examen de la capacité du réseau est réalisé par le promoteur et en fonction du projet.

Traditionnellement, eaux pluviales (ruissellement) et eaux « grises » (eaux usées) sont collectées ensemble. La capacité des canalisations doit alors principalement tenir compte de la quantité d'eaux pluviales à recueillir, notamment en cas de fortes pluies. Le développement urbanistique aura donc davantage d'impact par l'imperméabilisation du sol qu'il engendrera que par la quantité d'eaux usées que les nouveaux habitants produiront.

Dès lors, dans l'optique de mieux prendre en considération la gestion du cycle de l'eau et de limiter les inondations, la Ville préconise, dans les nouveaux projets, la collectes séparées des eaux de pluies et la réalisation de bassins d'orage pour réguler le débit. Des retenues d'eau sont imposées soit en bassins aériens (ex. de Tous Vents), soit par de grosses citernes couvertes (ex. nouveaux ensembles d'appartements à proximité de la gare). Ces bassins sont équipés d'un système avec hélice qui permet de restituer l'eau avec un débit continu dans le réseau. Les eaux de ruissellement peuvent être rejetées dans le réseau hydrographique.

L'imposition de citernes pourrait également être préconisée.

Des problèmes ponctuels d'écoulement des eaux sont connus par le service des travaux. Ils peuvent soit être résolus par une augmentation de la capacité d'écoulement des canalisations (adaptation des canalisations rue de Mazy et rue de la Bouteille en prévision du nouveau quartier Tous Vents), soit par des dispositifs de rétention en amont du bassin versant.

L'étude ERRUISSOL menée actuellement par la Faculté d'agronomie (Dimitri Xanthoulis) a permis de mettre en évidence 35 points noirs au niveau de l'écoulement de l'eau pluviale. Ce sont souvent des lieux de concentration des écoulements sur les terres agricoles qui entraînent des coulées de boues ou la saturation des avaloirs situés en aval. En certains endroits, des mesures de rétention peuvent être préconisées (ex. diguette rue de Meux à Grand-Leez). Des pratiques agricoles peuvent également être encouragées (bandes enherbées, haies vives, sens des labours...). Si des zones d'habitat sont situées dans des sites à risques, il s'agira d'y contraindre la construction tant que des solutions n'ont pas été réalisées en amont pour y limiter le ruissellement. La cartographie de ces zones pourra être relayée par le SSC.

L'aléa d'inondations par débordement de cours d'eau, dont les cartes sont publiées par la Région wallonne, doivent également être pris en considération dans la cartographie des zones effectivement urbanisables. De nombreuses zones d'aléas accompagnent les cours d'eau de la commune ; toutefois, les sites d'aléa moyen ou élevé sont ponctuels et généralement situés hors des quartiers habités ou des villages.

Des problèmes particuliers sont encore cités au niveau du bas de la rue Entrée Jacques, goulot d'étranglement où se concentrent toutes les eaux provenant du quartier nord-ouest vers Moha.

On note également quelques problèmes à Bossière (rue de la Ramonerie), à Mazy (rue de Spy, rue de Marsannay la Côte), à Bothey (chaussée de Nivelles et rue Burteau), à Corroy (rue Basse Hollande) et à Ernage (rue de Noirmont).

6.2.3. Le gaz et l'électricité

C'est l'intercommunale IDEG qui est chargée de la gestion des réseaux d'électricité et de gaz pour la province de Namur.

D'après les services communaux, il existe peu de plaintes en ce qui concerne la fourniture d'électricité, bien qu'on note quelques coupures du réseau. Progressivement, le réseau est adapté de manière à assurer des « bouclages » qui permettent d'intervenir sur le réseau sans devoir couper l'électricité.

Au niveau de la province, IDEG estime dans son plan stratégique que la croissance de la demande est en moyenne de 1% par an. Des mesures locales sont régulièrement réalisées pour estimer les besoins et assurer l'alimentation, tant en situation normale que de secours. Quelques travaux sont prévus au niveau de l'entité : il s'agit du remplacement d'une cabine et de la mise en souterrain d'une ligne moyenne tension entre Lonzée et Gembloux.

Le gaz est accessible à Gembloux, Grand-Manil et une partie du village de Sauvenière. Il n'y a pas d'extension du réseau envisagée au plan stratégique 2011, hormis le remplacement d'équipement et l'amélioration du réseau.

6.2.4. La collecte des déchets

Le tableau qui suit montre l'évolution du fonctionnement du parc à conteneurs de Sauvenière.

Tableau 17 : Evolution du fonctionnement du parc à conteneurs

	Nombre de visiteurs / an	Poids non valorisables / an	Poids valorisables / an	Poids total / an
2000	34.500	2.676 T	2.805 T	5.481 T
2001	37.240	2.577 T	2.628 T	5.205 T
2002	41.902	2.987 T	3.037 T	6.024 T
2003	42.351	3.076 T	2.952 T	6.028 T
2004	44.104	3.099 T	3.196 T	6.295 T
2005	39.648	2.860 T	3.214 T	6.074 T
2006	40.293	2.709 T	3.328 T	6.037 T
2007	38.085	2.755 T	3.462 T	6.217 T

Sources : Ville de Gembloux, rapport budget 2009

Depuis 2000, on constate que la fréquentation du parc est relativement stable, de l'ordre de 40.000 visites par an, alors que la population s'est pourtant accrue de quelque 1.700 habitants entre les deux dates de référence.

Quant à la quantité de déchets collectés, elle tend à augmenter. Cela se marque surtout par un accroissement des produits recyclables et une stabilisation des inertes et encombrants.

Le parc atteint la saturation à certains moments, mais selon le BEPN, cette situation est essentiellement due à un temps trop long d'évacuation des conteneurs. La situation devrait s'améliorer avec une optimisation de l'équipement existant, à savoir un temps d'évacuation des conteneurs passant de 24 à 4 heures et la mise à disposition systématique de conteneurs vides. Par comparaison à d'autres parcs, comme celui d'Andenne par exemple, l'intercommunale estime que celui-ci peut facilement répondre à la demande d'une population de 25.000 habitants. Les collectes sélectives sont aussi organisées par des bulles de récupération des verres, disposées en 33 points de collecte répartis sur le territoire communal et les collectes à domicile.

Tableau 18 : Evolution des collectes de recyclage à domicile et bulles à verres et estimation des impacts

	Population	Bulles à verres		Encombrants		PMC		Papiers - cartons	
		Kg global	Kg hab.	Kg global	Kg hab.	Kg global	Kg hab.	Kg global	Kg hab.
2000	20.484	595.000	29,05	593.000	28,95	322.000	15,72	910.000	44,42
2001	20.652	597.000	28,91	494.000	23,92	341.000	16,51	943.000	45,66
2002	20.899	625.000	29,91	333.000	15,93	354.000	16,94	977.000	46,75
2003	21.341	655.000	30,69	403.000	18,88	367.000	17,20	1.003.000	47,00
2004	21.417	671.000	31,33	330.000	15,41	373.000	17,42	1.053.000	49,17
2005	21.661	655.000	30,24	309.000	14,27	376.000	17,36	1.111.000	51,29
2006	21.964	682.000	31,05	252.000	11,47	360.000	16,39	1.125.000	51,22
2007	22.074	672.000	30,44	231.000	10,46	355.000	16,08	1.147.000	51,96
Moy 2006-2007		677.000	30,75	241.500	10,97	357.500	16,24	1.136.000	51,59
2010	22.860	702.875	30,75	250.753	10,97	371.163	16,24	1.179.368	51,59
2015	23.958	736.635	30,75	262.797	10,97	388.991	16,24	1.236.014	51,59
2020	25.020	769.288	30,75	274.446	10,97	406.234	16,24	1.290.804	51,59
2025	26.123	803.202	30,75	286.545	10,97	424.143	16,24	1.347.709	51,59

Sources : Ville de Gembloux, rapport budget 2009 et calculs CREAT

Ce second tableau montre l'évolution du tonnage récolté à domicile et dans les bulles à verre depuis 2000, ainsi qu'une estimation théorique établie sur la base de la moyenne 2006-2007 par habitant projeté selon la croissance de population attendue.

Les Gembloutois semblent avoir de plus en plus recours aux **bulles à verres** et la quantité de verres recyclés s'accroît progressivement (près de 2 kilos en plus par habitant entre 2000 et 2007).

Le service environnement estime par ailleurs que certains sites sont saturés, tandis que d'autres sont sous-utilisés. Il serait utile d'évaluer plus finement l'utilisation de chaque localisation et d'effectuer les déplacements nécessaires. La société Fost + établit le nombre global de bulles en fonction de la population. Une demande de renforcement de l'équipement au vu de la croissance démographique sera prochainement introduite par le BEPN. Quant à leur localisation, l'intercommunale précise que les bulles sont placées aux endroits définis par la Commune, le terrain leur appartenant, et après vérification qu'il n'existe aucune contraindication technique pour l'exploitation. A l'horizon 2015, on estime la croissance de la récolte de verre à près de 60.000 kilos supplémentaires soit 10 % en plus qu'actuellement.

Par contre, la collecte des encombrants tend à se réduire. A partir de 2002, seulement 2 collectes ont été organisées annuellement plutôt que 4. La diminution de la quantité s'explique sans doute aussi en partie par une plus grande récupération par des tiers de certains matériaux (vieux métaux notamment). La Ville a mis en place un système de collecte sur demande depuis l'automne 2009.

La quantité de PMC collectée s'accroît régulièrement pour se stabiliser les deux dernières années. De même, les papiers et cartons augmentent de manière continue de quelques dizaines de tonnes par an.

Outre la promotion pour le compostage, la Ville va bientôt mettre en place une collecte de la fraction organique (novembre 2009).

En matière de collecte de déchets ménagers, les constats sont les suivants.

Tableau 19 : Evolution des collectes de déchets ménagers

	Population	Déchets ménagers		Déchets ménagers communaux (marchés, poubelles, clandestins...)	
		Kg global	Kg hab.	Kg global	Kg hab.
2000	20.484	2.386.000	116,48	99.000	4,83
2001	20.652	2.459.000	119,07	18.000	0,87
2002	20.899	2.409.000	115,27	57.000	2,73
2003	21.341	2.421.000	113,44	176.000	8,25
2004	21.417	2.388.000	111,50	146.000	6,82
2005	21.661	2.454.000	113,29	167.000	7,71
2006	21.964	2.520.000	114,73	129.000	5,87
2007	22.074	2.623.000	118,83	141.000	6,39
Moyenne 2006-2007		2.571.500	116,78	135.000	6,13
2010	22.860	2.669.600	116,78	140.142	6,13
2015	23.958	2.797.825	116,78	146.873	6,13
2020	25.020	2.921.845	116,78	153.383	6,13
2025	26.123	3.050.654	116,78	160.145	6,13

Sources : Ville de Gembloux, rapport budget 2009

On note une augmentation graduelle de la quantité de déchets collectés auprès des ménages ; elle est d'une centaine de tonnes par an ces dernières années. A l'horizon 2015, il faudra encore ajouter une centaine de tonnes en raison de la croissance de population.

On note un poids moyen annuel de déchets ménagers collectés de 115 kg / habitant, ce qui est particulièrement bon au vu des résultats d'autres communes (tableau ci-après). Ce chiffre s'est encore amélioré en 2008, atteignant 110 kg / habitant.

Tableau 20 : Comparaison des poids moyens de déchets ménagers collectés par rapport à d'autres communes

	Nombre d'habitants	Poids moyen / an / hab.
Gembloux	22.074 hab.	115 kg
Andenne	24.194 hab.	195 kg
Jemeppe s/Sambre	18.019 hab.	315 kg
Sambreville	26.981 hab.	207 kg
Namur	107.653 hab.	162 kg

Sources : Ville de Gembloux, rapport budget 2009

Pour l'avenir, et en fonction des campagnes, il faudra s'attendre à un accroissement des collectes de déchets ménagers, de PMC et de papiers cartons. Les habitants des immeubles à appartements apprécieront certainement la collecte des déchets organiques puisqu'ils n'ont pas de jardin pour y faire un compost. La réorganisation des sites des bulles à verres sera nécessaire en fonction des nouveaux quartiers qui vont se densifier.

Par ailleurs, si le parc à conteneurs pourra facilement répondre aux besoins d'une population qui atteindraient 25.000 habitants, on peut s'interroger sur la nécessité à moyen terme de l'adapter à une éventuelle croissance qui dépasserait les 30.000 personnes.

6.3. Impacts sur la mobilité

6.3.1. Impact des développements urbanistiques

Etat des lieux en matière de mobilité

Certains problèmes sont déjà évoqués aujourd'hui, notamment par le plan de mobilité et par le service mobilité de la Ville.

Les deux principales routes nationales qui traversent Gembloux sont la N4 et la N29. La première, orientée nord-sud, occupe une fonction sous-régionale absorbant le transit de courte et moyenne distance (< 30 km). Elle dessert aussi les différents villages qui la bordent (Chastre, Walhain, Ernage, Beuzet, Lonzée...). Son trafic quotidien varie entre 15.000 et 20.000 véhicules par jour.

La N29 accueille un trafic de plus en plus important ; en 2007, on y note un flux quotidien d'environ 13.500 véhicules. Une part importante de ce trafic est constituée de poids lourds, de 15 à 20 % dans sa partie ouest. Ce trafic engendre des problèmes de convivialité et de sécurité, souvent dénoncés par les riverains. Les indications des systèmes de navigation par satellite (GPS) incitent les camions à traverser la ville pour rejoindre la E411, car c'est l'itinéraire le plus court pour aller de Charleroi à Eindhoven.

A contrario, cet axe joue de plus en plus un rôle de « boulevard urbain » à l'échelle de la ville.

Un point relevé à de nombreuses reprises concerne les accidents. En 2007, on a noté sur la commune 80 accidents touchant 122 victimes et provoquant la mort de 2 personnes. Les causes principales d'accident sont souvent enregistrées au niveau des nombreux carrefours et liées à des vitesses non adaptées entraînant la perte de contrôle du véhicule. Certains incriminent aussi le caractère rectiligne des routes nationales bordées d'arbres.

Une bonne partie des accidents se déroulent durant les week-ends et concernent en partie une population jeune.

L'aménagement de la RN29 comme boulevard intérieur pour la première (entre la Rue des Résistants et le rond point des Trois clés) et l'aménagement comme boulevard extérieur pour les autres sections de même que la RN4 s'imposent.

Sur ces routes circulent également les bus des TEC. Ces derniers ont trois objectifs principaux. Premièrement, offrir une liaison domicile-gare, deuxièmement assurer les trajets domicile-école et troisièmement relier les villages entre eux ainsi qu'avec le centre de Gembloux. A l'heure actuelle, le taux d'occupation des bus est relativement bon. A part quelques bus saturés aux heures de pointe, la situation est bonne dans l'ensemble. L'aire d'attraction de la desserte en bus vers Gembloux est assez importante ce qui fait de Gembloux un véritable centre de gravité de desserte en bus, en raison de la présence d'établissements scolaires secondaires et supérieurs et de sa gare IC. Toutefois, il semble que les correspondances entre les bus TEC et les trains SNCB ne soient pas correctement assurées. Cette situation s'explique en grande partie par les difficultés d'accès à la gare par les bus aux heures de pointes. Les navetteurs SNCB auraient donc tendance à privilégier le « K&R » ou l'accès en voiture particulière vers la gare, ce qui renforce la congestion aux heures de pointe. Il conviendrait de s'interroger dès à présent sur les choix mis en œuvre autour de la gare pour rétablir une plus grande cohérence des flux. Le projet de réaménagement en cours ne résout en effet pas de nombreux problèmes qui risquent de s'accroître avec l'augmentation du nombre de navetteurs.

Une plus grande importance est aujourd'hui accordée à la mobilité douce, et plus spécifiquement au vélo. Ainsi, après la réalisation du RAVeL (vers Perwez et plus récemment vers Sombreffe), divers travaux sont prévus dans le cadre du PCDR, renforcé par les projets PICverts, et un réseau de voies lentes se met progressivement en place. Il vise à relier les différents villages vers le centre de Gembloux. D'autre part, de petits villages tels Mazy ou Bothey, sont déjà connectés entre eux ainsi qu'aux centres de Sombreffe et de Gembloux.

La gare de Gembloux doit jouer ici pleinement son rôle de pôle de connexion et entretenir sa centralité en matière de pôle scolaire et économique. A l'heure actuelle de nombreux étudiants empruntent les trains pour se rendre aux cours. La proximité du parc de Sauvenière est également un enjeu majeur via la connexion du RAVel qui peut desservir une partie du parc. Aujourd'hui, quelque 20% des travailleurs du parc viennent en transport en commun. Cette proportion doit se maintenir voire croître à l'avenir avec toujours le souci d'intégrer au mieux ces différents développements au cadre de vie ambiant. Il convient d'assurer l'augmentation du nombre de travailleurs utilisant les transports en commun, notamment en veillant à aménager des cheminements directs et sécurisés le long de la N29 entre le parc de Sauvenière et la gare.

Des systèmes de navettes sont établis entre le parc Créalys et la gare de Namur. Actuellement une vingtaine de travailleurs l'utilisent sur près de 1.600 personnes. Cette initiative doit donc être développée même si les freins sont nombreux : localisation excentrée, voitures de société, travailleurs venant souvent de loin, horaires variables...

Impacts du développement

Chacun des moteurs de développement analysés aura un impact certain en termes de mobilité.

En matière de croissance démographique, on peut tenter d'estimer l'accroissement du nombre de véhicules que celle-ci occasionnera. Le PiCM relève pour l'année 2002 un nombre de 47,7 véhicules pour 100 habitants, ce qui pourrait actuellement correspondre à quelque 10.750 véhicules pour l'entité. Ce taux de motorisation est important, plus élevé que celui de l'arrondissement (45,8) et de la Région wallonne (46,5). Il est par contre inférieur à celui de l'arrondissement de Nivelles (50,8). Le PiCM tente aussi d'estimer l'accroissement de ce taux en fonction de l'évolution des 10 années précédentes. En 2012, on compterait donc 52,6 véhicules pour 100 habitants. Toutefois, l'effet de la crise économique et de la hausse des prix des carburants pourrait faire fléchir cette valeur.

Dès lors, sur base d'une valeur moyenne de 50 véhicules pour 100 habitants, ou d'une hypothèse un peu plus importante, on peut estimer le nombre de véhicules correspondants.

Tableau 21 : Estimation de l'augmentation du nombre de véhicules

	2010	2015	2025 et au-delà
Population supplémentaire escomptée	+ 500 hab.	+ 2.000 hab.	+ 5.500 hab.
Taux de motorisation de 50 véhicules / 100 hab.	+ 250 véhicules	+ 1.000 véhicules	+ 2.750 véhicules
Taux de motorisation de 55 véhicules / 100 hab.	+ 275 véhicules	+ 1.100 véhicules	+ 3.025 véhicules

Selon les hypothèses les plus « alarmistes », on pourrait donc enregistrer une hausse de près 30% du parc actuel à l'horizon 2025. Ces chiffres restent très théoriques car certaines incertitudes pèsent sur l'évolution du parc automobile dans les années à venir.

A ceux-ci, il faut également ajouter la mobilité complémentaire engendrée par l'augmentation du nombre d'emplois, notamment liés à l'extension des parcs d'activités économiques (5.500 emplois escomptés), ainsi que le trafic externe polarisé par Gembloux sachant que le « pays » est lui aussi en développement.

Les développements récents, tant urbanistiques que commerciaux, imposeront que soient réalisés des aménagements sur les voies régionales. On peut d'ailleurs regretter que ceux-ci n'aient pu être réalisés anticipativement.

- Le développement du quartier Tous Vents nécessitera un rond-point ou un accès sécurisé à la RN4 à hauteur de la rue du Baty de Fleurus. A lui seul, ce quartier accueillera à terme quelque 1.200 nouveaux habitants, soit un trafic de quelque 600 véhicules. On peut aussi imaginer que la rue du Baty de Fleurus constituera un petit contournement sud de Gembloux qu'emprunteront volontiers les automobilistes venant des Trois Ponts. Il est donc urgent d'inciter le SPW à intervenir au niveau de cet accès.

Plus largement, le développement de petits commerces le long de la RN à hauteur de ce quartier impliquera des ralentissements et des manœuvres qui pourraient nuire à la sécurité.

- Sur la RN29, l'installation de nouveaux commerces dans le parc d'activités économiques de Sauvenière, et en particulier le groupe de commerces autour du Champion, au niveau d'Enée, pose également des problèmes de sécurité. Si une sortie commune a été imposée par une route existante, le carrefour devrait être pour le moins sécurisé pour les manœuvres de tourne à gauche.
- Il en va de même à l'entrée nord de Gembloux, à hauteur du Brico et du Red Market où plusieurs commerces se sont développés depuis quelques années. Chacun dispose de son accès, cela provoque des ralentissements dangereux sur la nationale et des manœuvres de sorties et de tourne à gauche qui le sont tout autant. Il est nécessaire de repenser l'aménagement global de ce tronçon. Des mesures de dissuasion tentent de faire respecter le 70 km/h à cet endroit mais la configuration de la voirie n'aide pas les automobilistes à adopter spontanément un comportement adapté. Des aménagements de voiries devraient inciter davantage à la modération du trafic.
- L'augmentation du trafic le long de la RN29 impose aussi d'y trouver une solution, d'autant que cet axe qui traverse la ville mérite d'être considéré comme un boulevard urbain digne de ce nom. Une des solutions évoquées de longue date pour résoudre ce problème est la réalisation d'un contournement nord-ouest par une boucle de déviation qui rejoindrait la RN4 entre l'ancienne chaussée romaine et le village d'Ernage. Mais une telle infrastructure s'avérerait très coûteuse et elle nécessiterait un passage sur la commune voisine de Chastre. Parallèlement, un réaménagement de la N29 dans la traversée de Gembloux est indispensable pour améliorer la sécurité et la convivialité le long de cet axe.
 - On pourrait donc d'abord tenter de dissuader le trafic de transit, et en particulier les poids lourds, par des aménagements dissuasifs ou des limitations de tonnage, afin de reporter les camions sur le « contournement » autoroutier déjà existant (entre Fleurus ou Sombreffe et Thorembais par le réseau autoroutier et l'échangeur de Daussoulx). Il s'agirait aussi de permettre une cohérence entre les politiques locales de mobilité et les indications fournies par les systèmes GPS. Dans un second temps, si ces aménagements s'avèrent insuffisants, le projet d'un contournement pourra être réexaminé.
 - Si le report de trafic de transit sur le réseau autoroutier via Daussoulx s'avérait irréaliste, un autre ordre de priorités établirait qu'on commence par réaliser le contournement nord-ouest, ce qui donnerait aussitôt à la RN29 dans sa traversée de la ville la fonction attendue de boulevard urbain.
 Notons que la réflexion doit aussi tenir compte du trafic provenant de Cortil-Noirmont, flux non négligeable au niveau du carrefour entre la rue des Résistants et la N29.

Parallèlement, la priorité doit être mise sur les liaisons douces, piétonnes et cyclables, pour inciter à la réduction de l'usage des transports motorisés. Les nouveaux développements urbanistiques doivent tenir compte des liaisons douces vers les centres et les transports collectifs.

- D'une manière générale, il s'agit de poursuivre le projet de création d'une armature douce entre les villages et vers le centre. Cette politique est déjà largement en cours de réalisation et de réflexion (PCDR, plan PICverts, RAVeL...). Il s'agit aussi de mettre les moyens pour rendre ces itinéraires vraiment fonctionnels et sécuriser les points de traversées des voiries automobiles.
- Le chemin de fer constitue une barrière entre le centre ville et les quartiers situés au nord-est (sucrierie, Eurofondrie...) Pourtant, d'importants développements urbanistiques sont en cours et envisagés à cet endroit : environ 1.000 logements supplémentaires, ainsi que des PME et des bureaux. Les seules liaisons entre les deux côtés des voies pour les automobiles sont le tunnel de la rue Victor Debecker et la trémie de la RN29. Le premier est étroit ; le second n'est pas toujours directement accessible pour les quartiers proches (nécessité de faire des boucles importantes).
Il faudra renforcer les liaisons douces de part et d'autre du chemin de fer afin que ces nouveaux quartiers soient bien reliés au centre, et que l'on puisse s'y rendre à pied ou à vélo et pas systématiquement en voiture. Il est important d'augmenter le nombre de liaisons, de les rendre claires et logiques dans les cheminements : la nouvelle passerelle de la gare est un atout dans ce sens, mais il faudra également

reconfigurer le passage de la rue Debecker et créer l'axe piétonnier le long de l'Orneau vers le centre sportif.

L'accès à la passerelle côté chaussée de Wavre doit être optimisé de façon à encourager le dépose minute côté ouest des voies pour désengorger le quartier de la gare.

De manière générale, le choix des fonctions à autoriser dans le quartier Eurofondrie devrait privilégier l'usage des transports en commun : priorité devrait être donnée à des entreprises ou des bureaux dont les employés seraient susceptibles de venir en train.

- Les liaisons en transports en commun sont à renforcer et à optimiser. L'accès à la gare par les bus TEC doit être facilité afin d'assurer la régularité des correspondances avec les trains aux heures de pointes. Les bus doivent être prioritaires à proximité de la gare et des espaces de dépose minute devraient être aménagés à faible distance afin de désengorger le site des véhicules particuliers.

La gare de Chapelle Dieu constitue un atout à valoriser. Le réseau de bus peut être renforcé : à ce sujet, le Plan de cohésion sociale 2009 préconise la mise en place d'un système de navette gratuite cadencée aux heures de pointe entre le sud de Gembloux et la gare.

6.3.2. *Impact sur la mobilité en centre ville*

Les déplacements scolaires se font en voiture, mais aussi pour une part non négligeable à pied ou en transports en commun. Une part importante des étudiants de l'enseignement supérieur réside sur place durant la semaine, ce qui limite considérablement l'impact des déplacements journaliers. Les trois-quarts des étudiants de la Faculté se rendent à leur cours à pied (enquête réalisée par le PiCM). Ce constat est vrai aussi pour l'école secondaire horticole, où 250 jeunes logent en internat.

On note une large utilisation des transports en commun dans le secondaire et le supérieur. Les deux tiers des jeunes fréquentant l'Athénée utilisent le bus ou le train ; ils sont également une large majorité au Collège.

En ce qui concerne les professeurs et le personnel, la direction estime que la moitié vient en bus ou en train. La proportion n'est pas précisée pour le Collège, mais elle est en augmentation. On y souligne cependant la difficulté du fait des horaires des bus, seulement adaptés aux heures scolaires et non aux rythmes plus irréguliers des professeurs.

On signale aussi une augmentation de l'usage des deux roues depuis la mise en service du RAVeL.

Dans le fondamental, l'utilisation du transport alternatif à la voiture reste très limitée. Dans les villages, on note un usage un peu plus important du vélo pour les tranches d'âge les plus élevées, et la marche à pied pour les enfants résidant à quelques centaines de mètres de l'établissement.

La présence des différents établissements scolaires dans le centre ville induit des problèmes de mobilité aux heures d'entrées et de sorties des écoles. Les établissements ont procédé à un étalement des plages horaires, mais cela semble insuffisant. Diverses mesures devraient être recherchées pour inciter les parents à déposer leurs enfants dans des lieux un peu plus éloignés que les entrées des établissements, notamment pour les élèves plus âgés qui peuvent poursuivre leur chemin sans être accompagnés.

La question du stationnement en centre ville ne semble à l'heure actuelle pas trop problématique. Toutefois, elle pourrait devenir critique dans l'optique d'une trop forte densification du logement et il faut veiller à maintenir suffisamment d'emplacements pour ne pas décourager la clientèle des commerces.

Diverses pistes ont déjà été envisagées, notamment la réalisation de parkings de délestage en bordure de la ville (caves Laubain, rues des Oies...). La nouvelle aire sur le site de l'ancienne coutellerie Piérard participe à cette politique et offrira aussi du stationnement pour les professeurs du Collège et les personnes fréquentant le Centre culturel. Il faudra toutefois veiller à ce qu'elles ne soient systématiquement utilisées par les futurs riverains.

Parallèlement, des itinéraires pour les déplacements piétons et cyclistes sont à identifier et à renforcer. La liaison entre la gare et le centre-ville fait partie de ces liaisons à mettre en évidence. La rue de Moulin constitue le plus court chemin mais la traversée du site de la Faculté doit être rendue plus perméable qu'elle ne l'est actuellement pour le cheminement piéton.

De même il conviendrait d'étudier pour chaque établissement scolaire une fiche des besoins d'accessibilité basée sur l'origine des élèves. Ce principe mis en œuvre en Flandre vise à « retarder » l'usage de la voiture en développant des cheminements doux depuis les principaux quartiers et villages de même que des ramassages scolaires à partir des entités éloignées. Les TEC remplissent déjà ce rôle. L'effort est donc essentiellement au sein de la commune : établir des réseaux de pistes cyclables des villages vers le centre ville en sécurisant les accès tant dans les campagnes que le long des axes urbains.

6.4. Impacts sur le cadre de vie et l'environnement

Le développement de Gembloux a également aussi inévitablement des incidences sur l'environnement et sur la qualité du cadre de vie des habitants. Outre des aspects déjà abordés précédemment (imperméabilisation des sols, traitement des eaux usées, nuisances liées à la mobilité, impacts urbanistiques et paysagers de l'implantation d'immeubles à appartements...), ce dernier chapitre évoquera d'une part la question du cadre de vie par le biais des espaces publics et de la densité bâtie et d'autre part, la problématique du milieu naturel dans sa globalité. Nous tenterons d'approcher la première problématique au moyen d'indicateurs qui pourraient fournir à la Ville des outils pour mesurer les évolutions. Quant aux aspects du milieu naturel, nous en dresserons un bref tableau, sachant que les conclusions de l'étude du PCDN actuellement en cours d'élaboration préciseront davantage cette thématique.

6.4.1. Le cadre de vie et les espaces verts

La réalisation de différents indicateurs statistiques va permettre à la commune d'évaluer au fil du temps l'évolution qualitative de son territoire. Ces indices sont essentiellement basés sur des données de types surfaciques et socio-démographiques. Nous avons choisi de construire nos indicateurs sur base de données facilement accessibles et dont la mise à jour est annuelle. Dès lors, notre choix s'est porté sur l'utilisation des données d'occupation du sol fournies à l'échelle de la parcelle cadastrale par l'ACED (Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines) ainsi que des chiffres de population par secteurs statistiques issus de l'INS.

Les outils statistiques utilisés

Le plan de localisation informatique offre une cartographie précise des parcelles cadastrales, celles-ci peuvent être reliées à la matrice cadastrale, sorte de base de données reprenant différentes informations concernant une parcelle précise. Dans notre cas, nous avons utilisé la nature de la parcelle, c'est-à-dire son occupation.

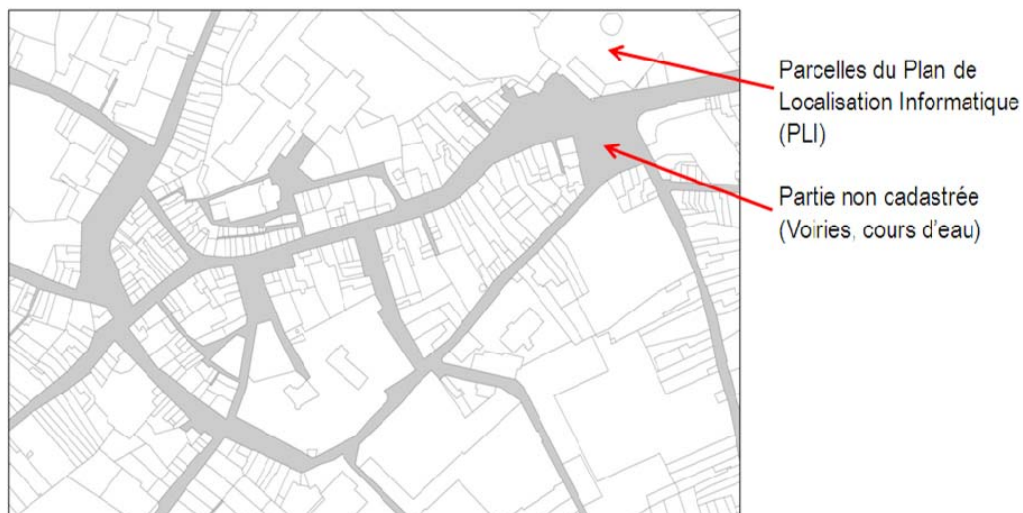
A l'heure actuelle, les données cadastrales fournissent une information suffisamment précise relative à l'occupation du sol couvrant l'entièreté du territoire wallon (à l'exception des zones non cadastrées). Régulières et cohérentes depuis 1986, ces données permettent d'effectuer des analyses d'évolution.

L'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines (SPFF/ACED) a pour mission de constituer et de tenir à jour un relevé détaillé des propriétés bâties et non bâties du territoire belge. Dans ce cadre, elle attribue à chaque parcelle cadastrée une nature cadastrale. Cette nature indique la destination principale la plus appropriée de

la parcelle (ex.: maison, ferme, château, maison de commerce, bois, terre maraîchère, carrière...). Au total 216 natures différentes ont été définies.

Signalons également que certains terrains dits « non cadastrés » ne sont pas couverts par le cadastre. Il s'agit généralement d'emprises de voiries, de voies ferrées et de cours d'eau. Ces terrains représentent 5,9% de la superficie de la Wallonie.

Carte 10



Extrait du PLI version 06, situation au 01/01/2007

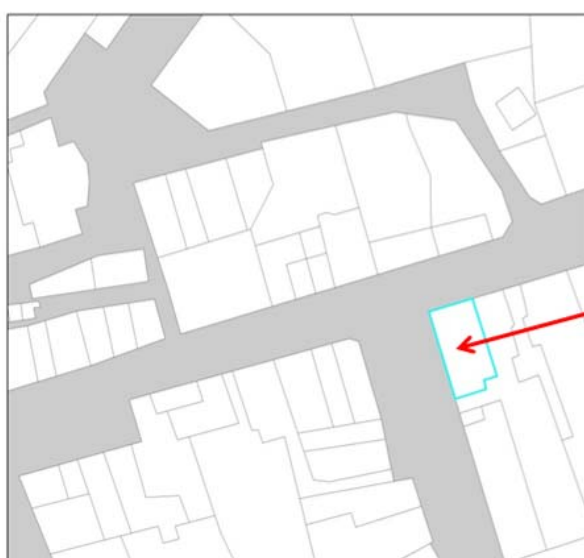
En plus de la cartographie des parcelles, le PLI propose également une couche reprenant les périmètres des différents bâtiments présents.

Carte 11



Extrait du PLI version 06, situation au 01/01/2007

Carte 12

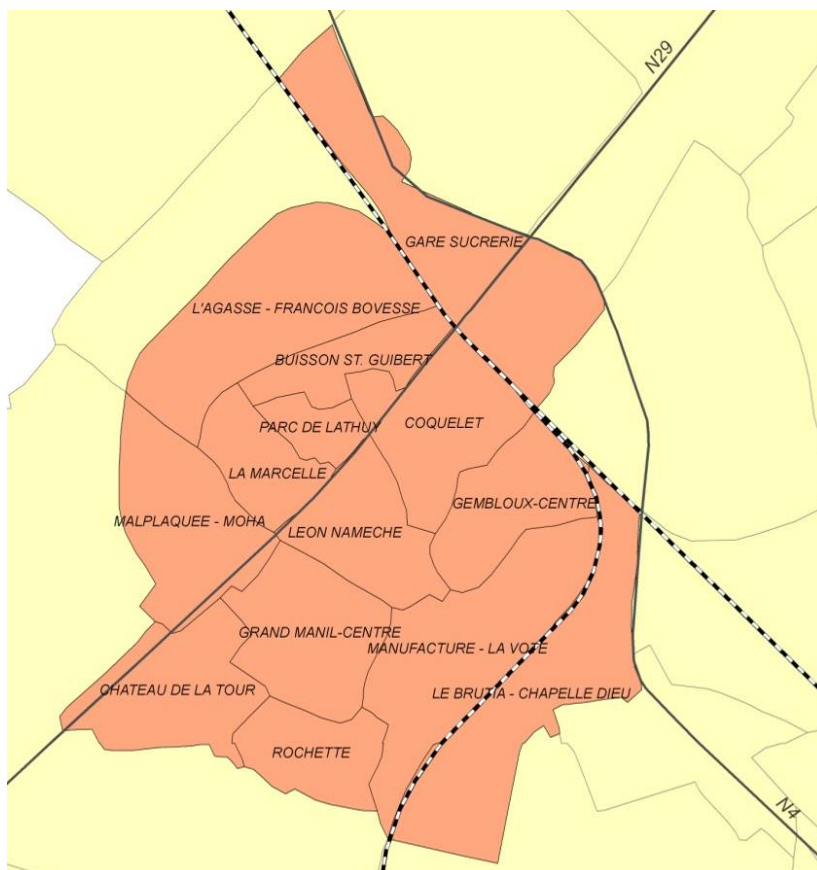


SL1	PRC	PRC OK	IIA1
R DU BOIS	1 C 126 L 4	1 C 126 L 4	JARDIN
R DU BOIS +28	1 C 126 T 6	1 C 126 T 6	PT.ELEVAGE
R ALBERT	1 D 680 Y	1 D 680 Y	JARDIN
COQUELET	1 D 23402B	1 D 23402B	JARDIN
R DU COQUELET 33	1 D 25 L	1 D 25 L	MAISON
R HAMBURSIN 35	1 D 70 Z 3	1 D 70 Z 3	MAISON
GRAND RUE 30	1 D 464 A	1 D 464 A	M.COMMERC
R DU CULOT 12	1 D 919 G	1 D 919 G	MAISON
R DU TIVOLI 8	1 C 131 L 9	1 C 131 L 9	MAISON
R G.MASSET 69	1 D 177 V 9	1 D 177 V 9	MAISON
R A.DAMSEAU 31	1 D 131 D	1 D 131 D	MAISON
R DAMSEAU	1 D 114/02T	1 D 114/02T	JARDIN
R A.DAMSEAU +31	1 D 129 A	1 D 129 A	RUINES
R A.DAMSEAU +31	1 D 131 C	1 D 131 C	RUINES
CLOSIERE SERVAIS	1 D 129 B	1 D 129 B	JARDIN
R DU CULOT 6A	1 D 923 E	1 D 923 E	BUILDING
R REINE ASTRID 3	1 D 791 F	1 D 791 F	MAISON
R DU CULOT 44	1 D 960 V 3	1 D 960 V 3	MAISON

Exemple de lien entre une parcelle du PLI et une nature cadastrale de la matrice

Le secteur statistique est la plus petite échelle territoriale pour laquelle il existe des données statistiques annuelles. L'Institut National de Statistiques propose chaque année des données en matière de nombre d'habitants, de ménage ou encore de classes d'âge par secteur. Le découpage des secteurs statistiques n'est pas toujours homogène sur le territoire mais il est en général plus fin près des noyaux urbains et plus vaste dans les zones rurales. Ce découpage peut en général s'apparenter aux différents quartiers d'un centre ville.

Carte 13 : Secteurs statistiques de Gembloux



centre

Grâce à la cartographie des secteurs statistiques, il est possible de croiser les différentes données démographiques avec les données d'occupation du sol des parcelles cadastrales. Nous pouvons donc représenter, par exemple, la part d'espaces verts par habitants, etc.

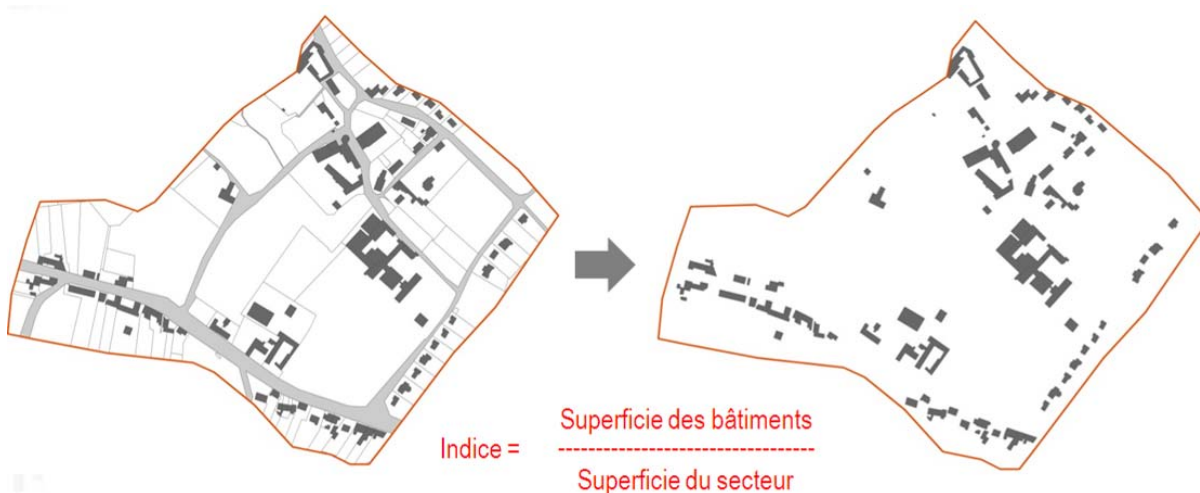
Indicateurs de densité du bâti

Rapport entre la superficie des bâtiments et le quartier (le secteur statistique)

Le premier indice fait le rapport entre la superficie totale des bâtiments et celle du secteur statistique en question. Ce premier calcul permet d'avoir une idée globale de la densité bâtie sur le quartier.

Voici de manière schématique la manière dont nous avons calculé cet indice :

Carte 14



Le tableau ci-dessous reprend les résultats pour les quartiers du centre ville de Gembloux. L'indice est calculé pour les périodes 2001, 2004 et 2006.

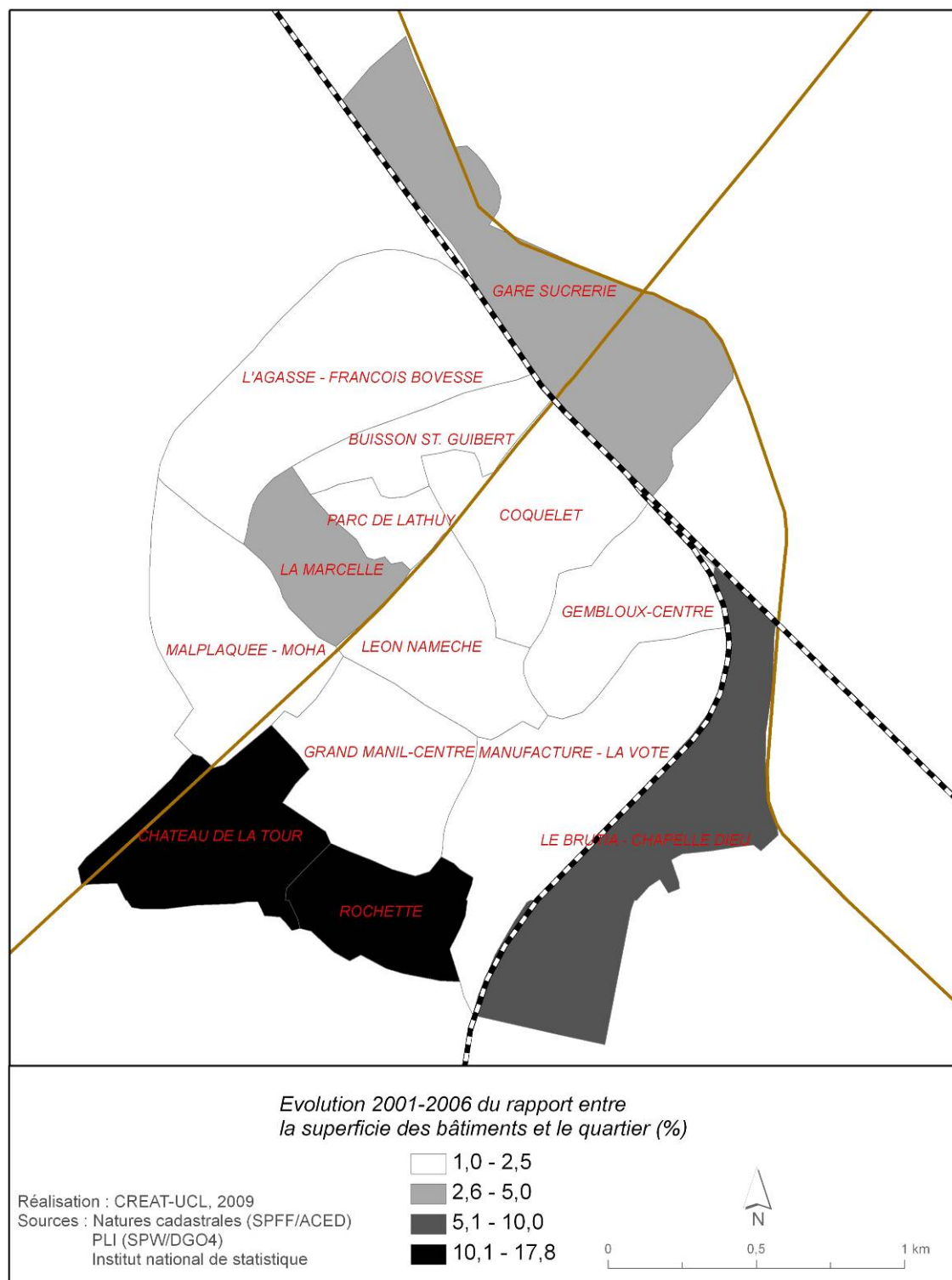
Tableau 22

Quartier	2001	2004	2006	Evolution 01-06 (%)
GEMBOUX-CENTRE	21,6	21,7	21,8	1,0
GRAND MANIL-CENTRE	12,8	12,9	12,9	1,2
MANUFACTURE - LA VOTE	17,9	18,2	18,2	1,6
L'AGASSE - FRANCOIS BOVESSE	6,0	6,1	6,1	1,7
COQUELET	17,0	17,5	17,3	1,7
BUISSON ST. GUIBERT	19,9	19,9	20,3	1,8
MALPLAQUEE - MOHA	12,4	12,4	12,6	1,8
LEON NAMECHE	19,8	20,0	20,2	2,0
PARC DE LATHUY	1,7	1,7	1,7	2,5
LA MARCELLE	9,5	9,5	9,8	3,8
GARE SUCRERIE	12,1	12,6	12,7	5,0
LE BRUTIA - CHAPELLE DIEU	10,6	11,5	11,5	8,6
ROCHETTE	7,6	8,5	8,5	11,4
CHATEAU DE LA TOUR	6,0	7,0	7,1	17,8

D'après le tableau, nous voyons que les quartiers les plus centraux (Gembloux-Centre, Grand-Manil-Centre) sont ceux qui ont connu la plus faible évolution durant la période 2001-2006. En effet, ces derniers présentaient déjà un taux relativement élevé de densité bâtie en 2001. L'augmentation de densité était donc plus complexe à réaliser (immeuble d'appartements en remplacement d'anciennes usines ou maisons). En revanche, ce sont les quartiers de la Rochette et du Château la Tour, situés en périphérie sud-ouest, qui ont présenté une augmentation relativement plus importante par rapport aux autres secteurs de la ville.

Ci-dessous, une cartographie de l'évolution du rapport : surface bâtiments vs surface quartier.

Carte 15 : Evolution du rapport entre la superficie des bâtiments et celle du quartier (2001-2006)



Comme cité dans les commentaires relatifs au tableau ci-dessus, les quartiers ayant connu la plus forte densification de surface bâtie (surface des bâtiments) sont de manière globale situés en périphérie de la ville. On peut s'attendre pour des données futures (exemple 2010) à un renforcement de la densification dans le quartier de la gare vu les derniers projets en cours. En effet, les chiffres de 2006 ne tenaient pas encore en compte des nouvelles constructions à proximité de la gare.

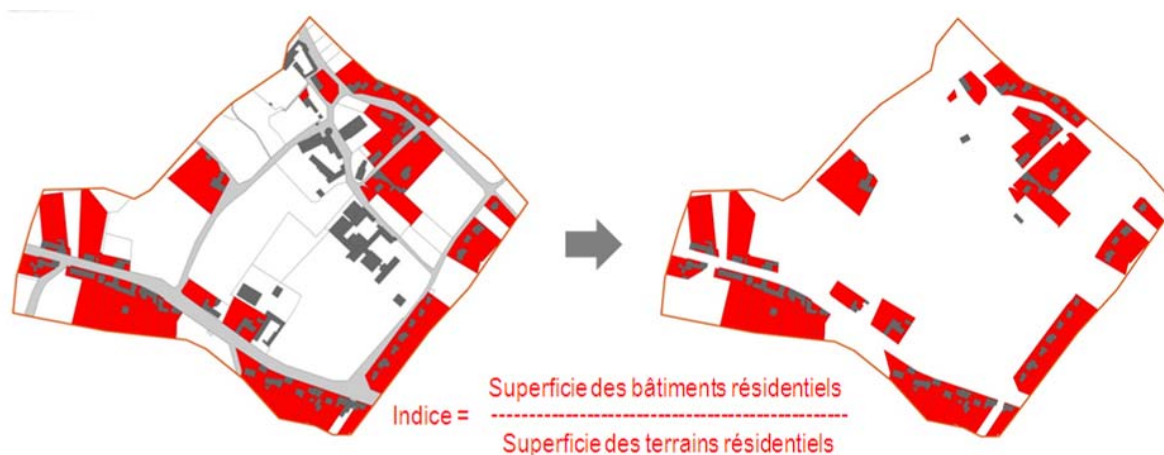
Rapport entre la superficie des bâtiments résidentiels et leurs parcelles

Un deuxième indice représente le rapport entre la superficie des bâtiments résidentiels et leurs parcelles. Ce calcul illustre en quelques sortes le rapport entre les superficies des maisons et leurs jardins.

Les natures cadastrales « résidentielles » que nous avons choisies sont les suivantes : abris, châteaux, cours, garages, immeubles à appartements, jardins, maisons, parties communes, presbytères, remises.

Voici de manière schématique la manière dont nous avons calculé cet indice :

Carte 16



Le tableau ci-dessous reprend les résultats pour les quartiers du centre ville de Gembloux. L'indice est calculé pour les périodes 2001, 2004 et 2006.

Tableau 23

Quartier	2001	2004	2006	Evolution 01-06 (%)
LE BRUTIA - CHAPELLE DIEU	12,6	12,5	12,4	-1,7
BUISSON ST. GUIBERT	18,3	18,4	18,2	-0,5
GRAND MANIL-CENTRE	15,0	15,0	15,0	-0,2
PARC DE LATHUY	2,3	2,3	2,3	0,0
L'AGASSE - FRANCOIS BOVESSE	13,3	13,6	13,3	0,2
LEON NAMECHE	22,3	22,5	22,5	0,8
MALPLAQUEE - MOHA	14,1	14,3	14,3	1,1
LA MARCELLE	14,0	14,2	14,4	2,2
COQUELET	23,9	23,8	24,4	2,2
MANUFACTURE - LA VOTE	17,1	17,3	17,7	3,2
ROCHETTE	12,6	12,9	13,2	5,0
GARE SUCRERIE	15,3	15,7	16,1	5,5
CHATEAU DE LA TOUR	10,8	11,2	11,4	5,9
GEMBOUX-CENTRE	15,8	15,5	15,3	-1,3

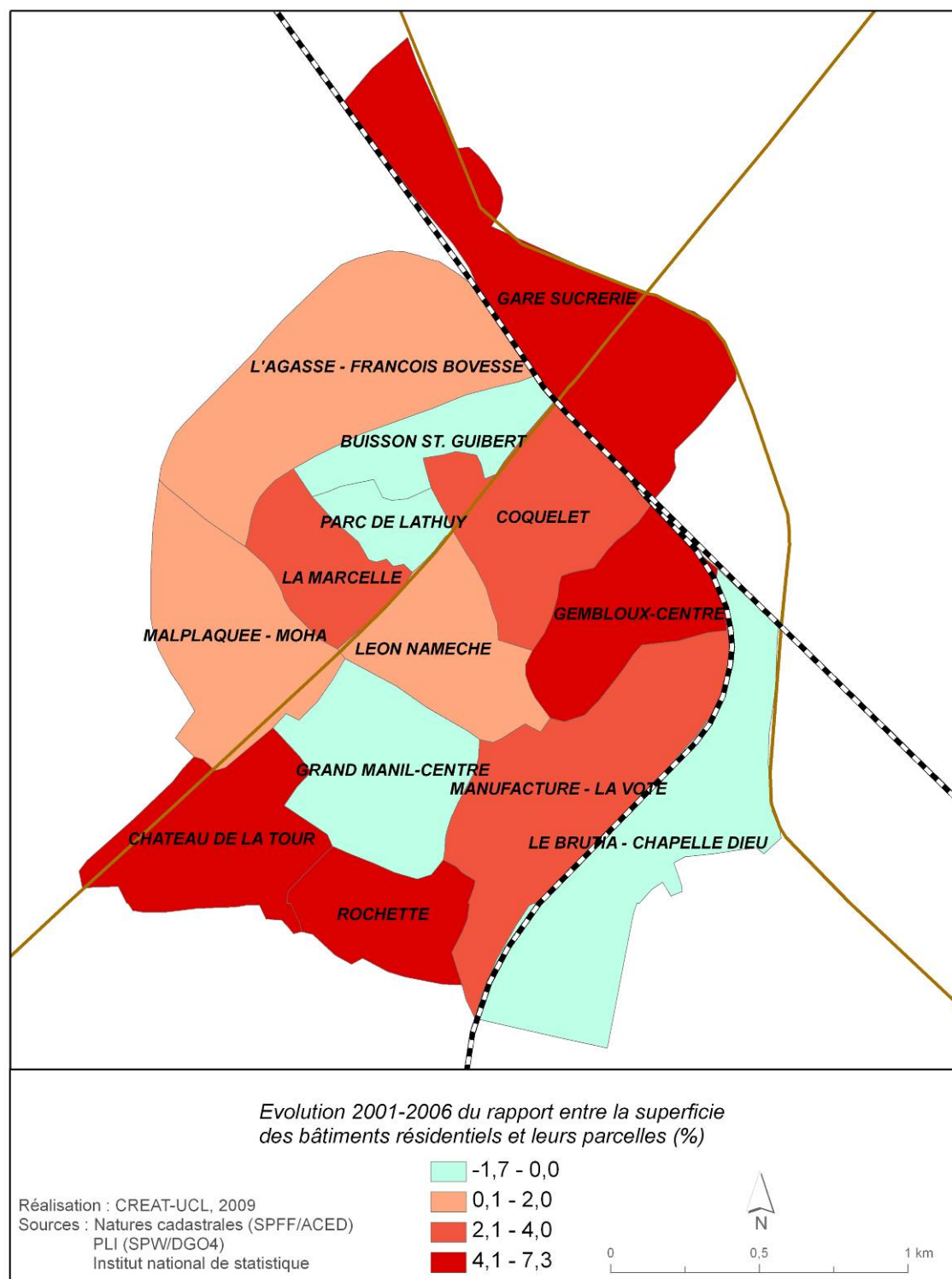
Impact du développement de Gembloux

CREAT, novembre 2009

Les évolutions les plus importantes sont enregistrées dans les quartiers de Gembloux-Centre, Château de la Tour, Gare Sucrierie et de la Rochette. Cela signifie que dans ces quartiers l'empreinte des bâtiments résidentiels a le plus augmenté entre 2001 et 2006. Notons que pour les autres quartiers, le rapport reste relativement stable durant la période étudiée.

Ci-dessous, une cartographie de l'évolution du rapport : surface bâtiments résidentiels vs parcelles résidentielles.

Carte 17 : Evolution 2001-2006 du rapport entre la superficie des bâtiments résidentiels et leurs parcelles



Indices sur les espaces verts

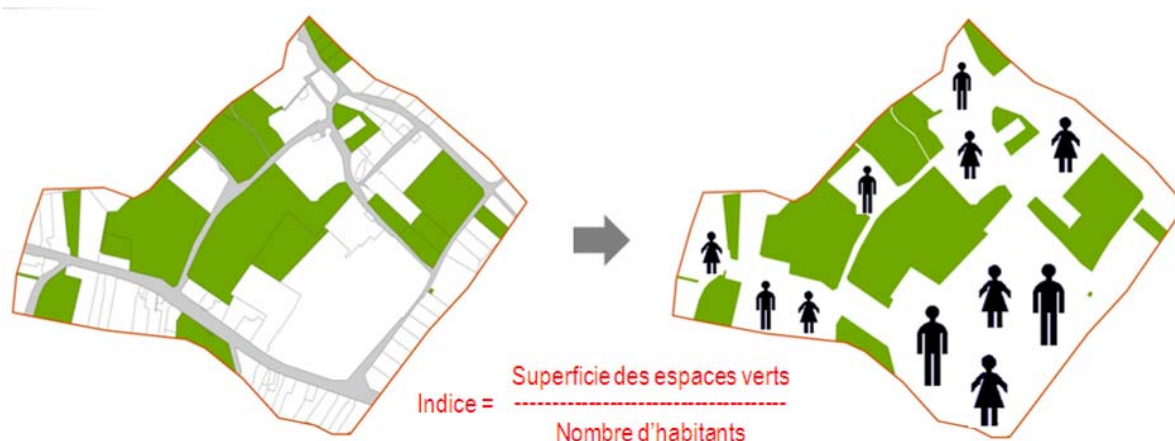
Rapport entre la superficie des espaces verts et les habitants

Le premier indice concernant les espaces verts fait la relation entre la présence d'espaces verts (en m²) et le nombre d'habitants. Cela permet ainsi de connaître le nombre de m² d'espaces verts par habitant. Il faut toutefois remarquer qu'à travers l'évolution de l'indice, deux phénomènes peuvent apparaître. En effet, une diminution du ratio peut signifier à la fois une diminution des espaces verts et/ou une augmentation de la population.

Pour rappel, voici les natures cadastrales caractérisées comme « espaces verts » que nous avons sélectionnées : terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains, pâtures, prés, terrains vagues, étangs, points d'eau. Tous ces terrains ne sont pas forcément accessibles au public mais profitent néanmoins au sentiment de « verdure » pour le citoyen.

Voici de manière schématique la manière dont nous avons calculé cet indice :

Carte 18



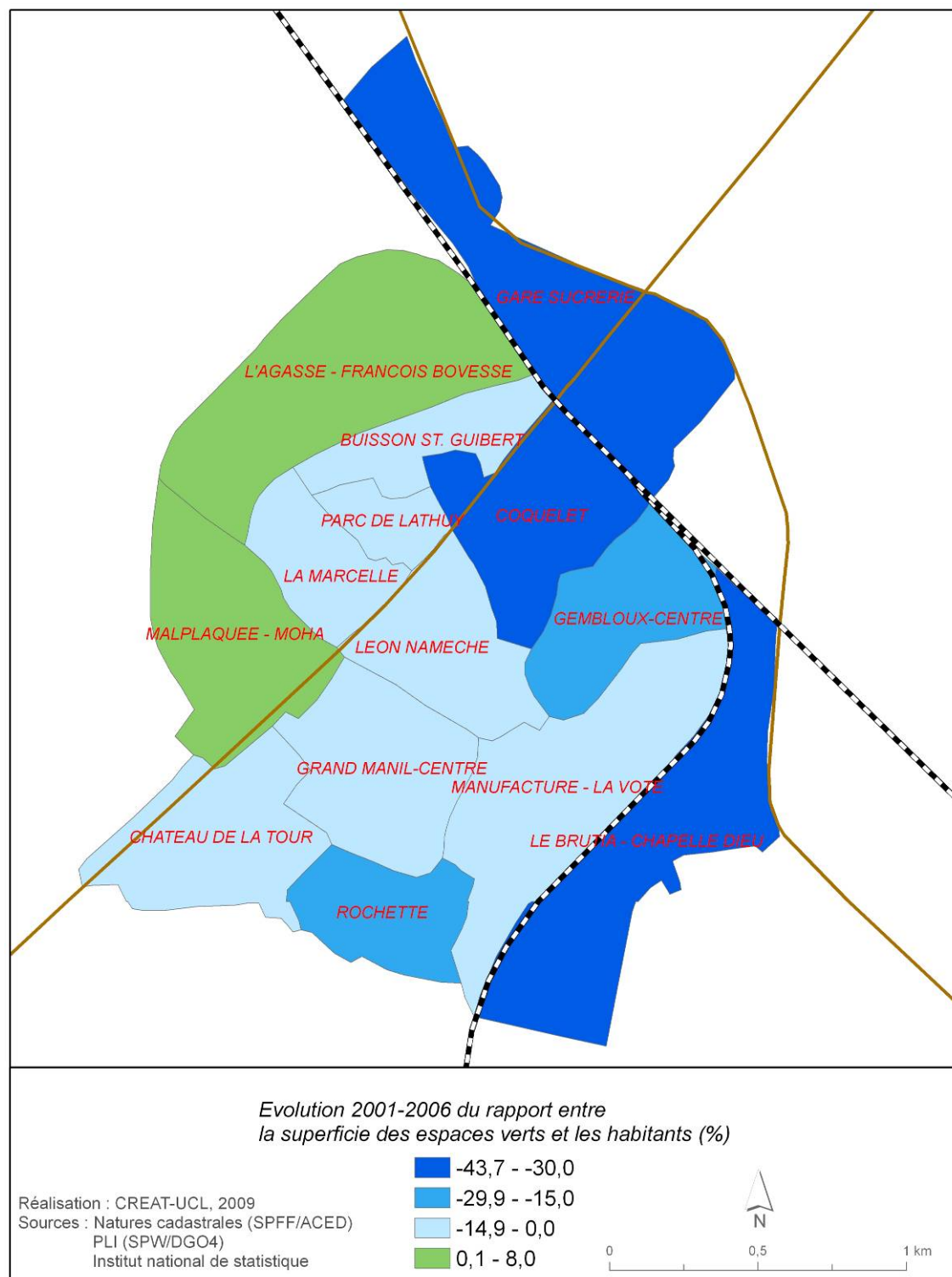
Le tableau ci-dessous reprend les résultats pour les quartiers du centre ville de Gembloux. L'indice est calculé pour les périodes 2001 et 2006.

Tableau 24

Quartier	2001	2006	Evolution 01-06 (%)
LE BRUTIA - CHAPELLE DIEU	53,5	30,1	-43,7
COQUELET	98,4	66,7	-32,2
GARE SUCRERIE	733,8	502,8	-31,5
GEMBOUX-CENTRE	154,0	123,8	-19,6
ROCHETTE	275,1	229,4	-16,6
LA MARCELLE	56,4	51,3	-9,0
LEON NAMECHE	16,7	15,3	-8,4
MANUFACTURE - LA VOTE	33,3	31,5	-5,4
CHATEAU DE LA TOUR	132,4	126,8	-4,3
BUISSON ST. GUIBERT	36,3	35,0	-3,6
GRAND MANIL-CENTRE	193,3	192,8	-0,3
PARC DE LATHUY	11824,0	11824,2	0,0
MALPLAQUEE - MOHA	159,5	166,2	4,2
L'AGASSE - FRANCOIS BOVESSE	40,3	43,5	8,0

Ci-dessous, une cartographie de l'évolution du rapport : surface espaces verts vs nombre d'habitants.

Carte 19



Evolution 2001-2006 du rapport entre la superficie des espaces et le nombre d'habitants

Les évolutions les plus négatives sont enregistrées à la fois en périphérie (surtout nord-est et sud-est) ainsi qu'une partie du centre-ville. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer ces résultats. D'une part, une augmentation de la population qui réduit le nombre de m² d'espaces verts par habitant, d'autre part une diminution des espaces verts au profit de zones bâties consacrées aux nouveaux arrivants du quartier. A l'inverse, on observe une stabilisation voire une augmentation de ce ratio dans la partie nord-ouest de la ville.

Rapport entre la superficie des bâtiments et espaces verts

Finalement, nous avons choisi de construire un dernier indicateur sur le ratio entre la superficie bâtie (superficie des bâtiments) et celle des espaces verts.

Voici de manière schématique la manière dont nous avons calculé cet indice :

Carte 20



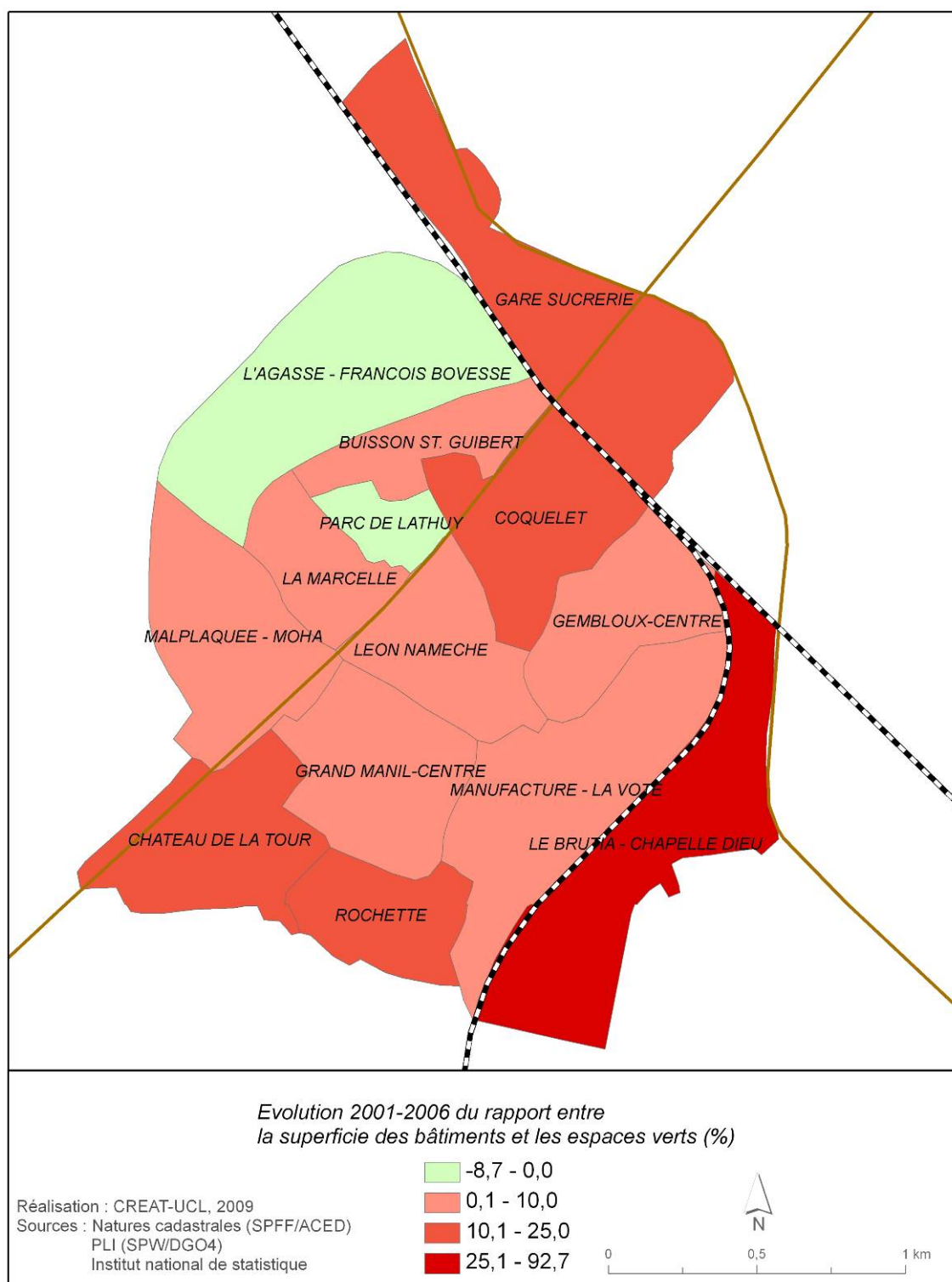
Le tableau ci-dessous reprend les résultats pour les quartiers du centre ville de Gembloux. L'indice est calculé pour les périodes 2001, 2004 et 2006. Notons que si l'indice vaut 100 cela signifie qu'il y a autant de m² de bâtiments que d'espaces verts. Par contre, si le ratio est supérieur à 100, cela indique les m² de bâtiments sont supérieurs à ceux des espaces verts.

Tableau 25

Quartier	2001	2004	2006	Evolution 01-06 (%)
L'AGASSE - FRANCOIS BOVESSE	131,9	115,3	120,4	-8,7
PARC DE LATHUY	2,3	2,3	2,3	0,0
BUISSON ST. GUIBERT	147,9	147,9	148,7	0,5
MANUFACTURE - LA VOTE	186,8	187,9	187,8	0,6
GEMBOUX-CENTRE	75,8	76,0	76,3	0,7
LA MARCELLE	104,9	105,3	106,2	1,3
MALPLAQUEE - MOHA	66,0	66,1	66,9	1,4
GRAND MANIL-CENTRE	50,1	49,9	50,8	1,6
LEON NAMECHE	280,5	281,2	301,2	7,4
COQUELET	69,3	69,8	77,4	11,8
CHATEAU DE LA TOUR	35,7	32,7	41,2	15,4
GARE SUCRERIE	37,4	43,0	44,9	20,1
ROCHETTE	23,4	28,3	28,6	22,2
LE BRUTIA - CHAPELLE DIEU	100,6	143,9	193,8	92,7

Ci-dessous, une cartographie de l'évolution du rapport : surface des bâtiments vs surface espaces verts.

Carte 21



Evolution 2001-2006 du rapport entre la superficie des bâtiments et les espaces verts

Tout comme l'indicateur précédent, nous retrouvons en périphérie nord-est, sud-est ainsi que sud-ouest une augmentation de la part des surfaces bâties (surface des bâtiments) par rapport à celle des espaces verts. A l'avenir, il serait intéressant de réaliser l'exercice pour des quartiers plus au sud, comme le quartier A Tous Vents et d'observer son évolution car avec les données de 2006, celles-ci n'ont pas encore enregistré les derniers changements de ce quartier en pleine expansion.

6.4.2. Le milieu naturel

Les considérations qui suivent sont extraites d'un document réalisé par Natagora Hesbaye-Ouest visant à énoncer, dans le cadre de l'élaboration du PCDN, les principaux objectifs à poursuivre au niveau du milieu naturel et de la sauvegarde de la biodiversité.

La note de Natagora identifie les spécificités du réseau écologique gembloutois :

- une structure principale liée au réseau hydrographique, caractérisée par une succession de zones humides en amont et des escarpements rocheux forestiers, schisteux puis calcaires, en aval ;
- une structure secondaire qui maintient une qualité écologique sur les plateaux et dans les espaces plus urbanisés (talus le long des infrastructures de communication, bosquets, mares isolés, ainsi qu'anciens sites d'extraction) ;

La position géographique offre des caractéristiques originales : front extrême est du domaine atlantique, front extrême nord du district mosan. Le maintien de grands plans d'eau dans les plaines agricoles joue un rôle écologique majeur.

Selon Natagora, les impacts négatifs sur le milieu naturel (pollutions, eutrophisation, érosion, sédimentation, drainage...) proviennent en premier lieu d'une transformation de très longue date du territoire par une agriculture intensive et par des anciennes industries liées à cette vocation dont les effets sont encore perceptibles aujourd'hui. L'urbanisation renforce ces impacts :

- par la fragmentation du réseau écologique ;
- par l'artificialisation des cours d'eau, l'assèchement et de drainage de zones humides ;
- par la reconversion de friches industrielles où se sont développés des milieux spécifiques intéressants ;
- par les rejets d'eaux domestiques renforçant l'eutrophisation des cours d'eau (cet impact est surtout marqué dans les bassins supérieurs, où le traitement des eaux usées est encore insuffisant) ;
- par la dissémination des plantes invasives.

Face à ces constats, Natagora propose divers objectifs d'amélioration du réseau écologique qui pourraient être relayés par le biais du PCDN.

1. le maintien et le renforcement de la structure écologique principale par une défragmentation des cours d'eau (réaménagements plus naturels tels que dégabionnage, découverte, reméandrage...), une réduction de la pollution des cours d'eau (agricole et mise en œuvre du PASH), une conservation, une restauration, un agrandissement des zones humides, une plus grande naturalité des espaces forestiers... ;
2. la réactivation du maillage écologique sur et autour du réseau écologique secondaire par la conservation, la restauration et l'agrandissement des anciens sites d'extractions, la gestion écologique des bords de voies de communications, le développement d'éléments écologiques dans la matrice agricole compatibles avec l'activité agricole intensive, le développement de l'agriculture biologique ;
3. l'augmentation de la surface des grands plans d'eau pour l'avifaune ;
4. l'arrêt de la fragmentation due à l'urbanisation galopante en veillant :
 - . à appliquer des critères sévères vis-à-vis de la biodiversité lors des demandes de permis (analyse des

solutions alternatives) ;

. à imposer systématiquement des mesures compensatoires pour les impacts négatifs non réductibles ;

. à aménager les espaces privés et publics accompagnant les constructions dans un plus grand souci de la nature ;

5. la mobilisation des acteurs majeurs présents à Gembloux dans le domaine agricole et de la biodiversité.

Pour relayer ces objectifs, divers outils peuvent être mis en place : prise en compte du réseau écologique actualisé dans la révision du SSC et identification de « contraintes écologiques à l'urbanisation » pour les sites sensibles, impositions quant aux essences adaptées dans le RCU ou les options urbanistiques des PCA et permis d'urbanisation, recours aux RUE (rapport urbanistique et environnemental) ou aux études d'incidences pour les sites sensibles ou les projets susceptibles d'être préjudiciables, charges d'urbanisme lors de l'examen des demandes de permis...

7. STRATÉGIE ET MESURES À METTRE EN OEUVRE

En guise de conclusion, ce chapitre constitue une première réflexion sur la stratégie à mener pour l'avenir de Gembloux. Il propose des pistes d'actions en réponse aux constats mis en exergue lors de l'étude. Rédigé dans un style volontairement télégraphique et parfois même un peu caricatural, il a pour but d'aider les autorités locales à orienter à long terme le développement et ses impacts sur le territoire.

1. Une stratégie générale

Subir, maîtriser ou assumer le développement ?

Trois scénarios possibles face au développement :

- **Scénario 1 : le laisser-faire ou subir le développement**
poursuite de tendances qui se marquent aujourd'hui : déclin et paupérisation du centre entraîné dans une spirale négative, développement de l'urbanisation jusqu'au-delà des 32.000 habitants, développement de l'enseignement dans le centre au détriment des autres fonctions, développement centrifuge de la couronne résidentielle, développements commerciaux dispersés tout le long des axes, développement anarchique dans les villages, inadéquation des équipements et services publics → la nouvelle population utilise Gembloux comme un dortoir et se dirige vers d'autres communes pour les services et les équipements (Louvain-la-Neuve, Namur...), Gembloux devient un « shop and go ».
- **Scénario 2 : maîtriser le développement**
se limiter à 25.000 habitants, maîtriser l'urbanisation, adapter les services et les infrastructures pour combler les carences et pour répondre aux besoins d'un développement maîtrisé : écoles fondamentales, équipement sportif, locaux pour jeunes, nouvelle crèche...
- **Scénario 3 : assumer le développement**
poursuivre le développement en optimisant le potentiel foncier, pour atteindre les 32.000 habitants devenir une ville moyenne en s'affirmant comme cœur du « pays de Gembloux », développer les moteurs actuels (enseignement, commerces...) et d'autres moteurs comme le sport et la culture (complexe sportif supra-communal, voire piscine plus performante, pôle culturel autour de l'espace Senghor...), ce qui nécessitera une professionnalisation des modes de gestion (management urbain, renforcement de l'effectif de police, efficacité du fonctionnement des équipements publics...) répondre aux exigences d'une population nouvelle, s'installant à Gembloux ou dans son « pays », qui s'attend à trouver l'équipement du niveau d'une ville moyenne.

Remarque : opter pour le scénario 3 ne signifierait pas nécessairement tout réaliser tout de suite, mais poser les jalons et ne pas prendre des décisions qui s'avèreraient inadéquates dans 10 ans (ex. réserver des terrains pour certains équipements, penser à relocaliser l'offre foncière du plan de secteur en préparant des modifications et échanges de terrains...).

Et le scénario du départ de la Faculté ?

Ne pas oser l'imaginer car sa présence est un atout majeur pour le centre...

... ou entrevoir toutes les perspectives foncières, patrimoniales, de restructuration et d'amélioration de la mobilité qu'un départ même partiel pourrait permettre ?

Des thématiques pour soutenir le projet

Le développement peut être concrétisé par un projet, par un fil conducteur.

Trois « clés » pour un développement gembloutois, trois familles d'atouts qui peuvent constituer ce fil conducteur potentiel :

- Gembloux, une vallée, des paysages, une ville à la campagne
Vallée de l'Orneau comme axe de recomposition urbaine, de lien avec les villages, et qui peut redevenir structurant pour les modes doux
Promontoire et relief, nature, paysages vallonnés, loisirs et sports (RAVeL...)
- Gembloux, une cité historique et un patrimoine
Cité médiévale (remparts, ruelles, tours...), abbaye, beffroi (et réseau UNESCO), maison du bailli, château du Corroy (fêtes médiévales), légendes (sorcières...)...
- Gembloux, des savoir-faire, des métiers d'hier et de demain
Patrimoine des anciennes industries (coutelleries, sucrerie, charrues, manufacture, marbrerie de Mazy...), agrobiopôle (formations secondaires et supérieures, recherche publique et universitaire, production et entreprises de biotechnologies...), produits du terroir, espace agricole, énergies renouvelables (éoliennes...), liens nord-sud sur ces thématiques et interculturalité (Afrique...) ...

S'appuyer sur une ou plusieurs de ces clés et traduire le projet en se référant à ces thèmes à tous niveaux que ces thématiques, ce « vocabulaire » percolent pour donner de la cohérence générale → ex. le nom des enseignes (cf. « La Charrue »), le type de menus à certaines occasions (produits du terroir, gastronomie du Moyen Age, resto africain...), le choix du mobilier urbain (un vocabulaire décliné selon les thématiques...), de ce que l'on met sur les ronds-points, les aménagements de l'espace public, les noms de rues, la thématique des fêtes et des activités culturelles...

Des outils pour gérer le potentiel foncier

Principal outil qui permet la gestion foncière : le schéma de structure communal.

- Introduire une notion de densité pour déterminer le nombre de logements à l'hectare ou travailler avec un coefficient d'occupation du sol pour renforcer (couronne) voire limiter (centre) l'urbanisation selon les zones ;
- Introduire une notion d'urbanisation dans le temps, sur le modèle du PCZAD mais applicable aux zones d'habitat du plan de secteur, permettant de négocier le report dans le temps de l'urbanisation de zones peu propices ;
- Préciser les zones où les immeubles à appartements sont ou non les bienvenus ;
- Mettre à jour la cartographie de l'ensemble des contraintes à l'occupation du sol : contraintes naturelles, contraintes écologiques, paysagères, historiques, techniques... , pour fournir un argumentaire dans les négociations → terrains peu propices à déclasser, à postposer dans le temps, à conditionner à la réalisation des égouts... ;
- Préparer la réflexion sur d'éventuels échanges de terrains constructibles du plan de secteur pour favoriser une urbanisation plus proche du centre urbain (entre l'avenue de la Faculté et le chemin de fer ou entre la N29 et la chaussée romaine) et déclasser des terrains éloignés et peu propices notamment dans certains villages.

Des outils tels que les PCA ou les RUE peuvent intervenir pour la réflexion à l'échelle d'un quartier, d'une zone, d'un village.

2. L'avenir du cœur historique

Risques et menaces : le scénario du laisser-faire

Le cœur historique est étouffé par la fonction scolaire.

- Trop de kots, logements bon marchés et de confort relatif, qui attirent aussi une population défavorisée, déqualification du logement, peu de motivation à la rénovation vu le niveau de rentabilité satisfaisant, concentration d'une population paupérisée, sentiment d'insécurité, vandalisme et dégradations, tags...
- Commerces liés aux étudiants et à la population peu favorisée : snacks, N&D, photocopies... déqualification du commerce
- Appropriation excessive de l'espace public par cette population scolaire et ces habitants qui n'ont pas beaucoup d'espace et pas de jardins et utilisent donc l'espace public en compensation → sentiment d'insécurité, perte de convivialité
- Emprise du site de la Faculté dans le centre, manque de perméabilité → inertie d'une surface énorme en centre ville, espaces stratégiques trop peu accessibles et non utilisables (une forteresse au sommet de l'éperon rocheux)
- Mobilité et accessibilité : encombrement aux heures d'entrées et sorties des écoles, mais peu de circulation en-dehors de ces heures
- Difficultés d'extension des établissements scolaires dans le centre → acquisition de surfaces commerciales pourtant stratégiques (Nopri)
- La Fac donne une image parfois négative du centre de Gembloux : « bottes et guindaille »

Gembloux connaît un déclin du commerce traditionnel dans le centre et un développement périphérique de moyennes surfaces concurrentielles

Ce développement centrifuge est une évolution générale en matière de commerces, mais qui renforce ici la spirale négative du déclin du centre

Dans un deuxième temps, développement périphérique d'un commerce qualitatif (petites enseignes, bio, boutiques...), le renouveau commercial du centre est concurrencé et mis à mal.

Un site pas toujours facile, ville en relief, escaliers, étroitesse des rues et ruelles, difficulté d'organiser les déplacements, notamment les modes doux.

Le scénario de la requalification et de la diversification

Les objectifs : stopper l'effondrement du cœur historique, rééquilibrer la dynamique, renforcer l'identité, redonner un nouveau souffle au cœur de la ville : la « Cité-capitale » du « pays de Gembloux »

redynamiser la Cité, enrayer la paupérisation, préserver la mixité des fonctions, requalifier le bâti, l'espace public, les commerces...

- Ramener du logement de qualité en ville et sédentariser les habitants, attirer une population plus diversifiée, plus familiale ou intergénérationnelle
 - fournir des logements plus spacieux, des logements 2 chambres ou plus
 - offrir un espace public de qualité à défaut de jardins privés (parcs, jeux, ruelles sympathiques...)
 - augmenter l'offre des maisons ou des appartements destinés aux familles dans les îlots entourant la Cité
 - valoriser le patrimoine et le cadre pour améliorer l'image et l'ambiance urbaine

- améliorer la qualité des petits logements dans la Cité
- Définir une stratégie commerciale :
 - définir un périmètre commercial restreint (Place St Guibert, Grand Rue, Rue Léopold, Notre-Dame, Place de l'Orneau, début de la rue Th. Toussaint et du Moulin), y éviter la suppression des rez commerciaux
a contrario, ne pas autoriser les rez commerciaux hors de ce périmètre pour ne pas déformer l'énergie du centre (ex. bas de la rue Entrée Jacques) et encourager, pour les anciens commerces reconvertis en habitat, une transformation du bâti en adéquation avec la nouvelle fonction
 - placer une locomotive (supérette...) dans le bas de la ville sur la place de l'Orneau, dans l'ancien Nopri (en relocalisant ailleurs une partie du Collège) ou au coin des Rives de l'Orneau (en remembrant les cellules commerciales trop petites), éviter une supérette à la Manufacture pour ne pas disperser la dynamique commerciale du centre et au contraire, l'orienter vers le bas de la ville
 - dans le périmètre, encourager le remembrement de cellules commerciales pour attirer d'autres types d'enseignes
 - identifier la spécialisation commerciale du centre ville (commerces de qualité et spécialisés, flânerie, horéca...) et ne rien autoriser de similaire en périphérie (attention au développement de petites cellules commerciales le long de la RN4 !)
 - maintenir / encourager des commerces à clientèle « fidèle » (pharmacies, pâtisseries, marchands de journaux, maison du cuir...), garder une banque ou au moins un distributeur de billets dans le centre
 - préserver, développer les synergies : des commerces du type de Buromatex en synergie avec les écoles, commercialiser des livres spécialisés dans les librairies du centre en lien avec les écoles supérieures, établir un magasin de musique en lien avec l'académie...
 - favoriser des thématiques synergiques (en permanence ou lors d'occasions) : multiculturalité (un resto ou un magasin africain, des produits exotiques...), époque médiévale (menus spéciaux dans les restos, anciennes variétés de fruits et légumes...), agrobiopôle (concrétiser l'agrobiopôle en ville : fruits et légumes, produits bios, produits du terroir, bière de l'abbaye... refaire une taverne « Relais de l'abbaye » en ville, produits issus de la recherche technologique agricole...)
 - poursuivre des initiatives telles que « les routes du commerce » pour revaloriser le commerce indépendant
 - réaménager la rue Notre Dame en espace partagé accessible à la circulation motorisée, récupérer une partie de la place de l'Orneau pour un espace public avec mise en valeur de la rivière (ou évocation)
 - encourager l'horéca, notamment un restaurant haut-de-gamme et hôtel dans le cœur historique (au pied du beffroi rénové ? au pied de la butte du château du Bailli ?)
 - construire un bâtiment bas au pied du château du Bailli pour refermer la place tout en maintenant la perspective vers le château ; y mettre une fonction type horéca ou un équipement symbolique et polarisant
- Valoriser le patrimoine à des fins d'animation urbaine et marquer la Cité pour renforcer son identité : un écrin patrimonial complémentaire aux activités de séminaires et de colloques, aux manifestations culturelles, un petit centre agréable pour le resto ou la balade, etc.
 - Mettre en scène le patrimoine historique : montrer les éléments historiques par des aménagements ludiques, notamment par un « fil rouge » pour figurer l'emplacement des anciens remparts et des portes (à figurer par un aménagement spécifique que l'on peut suivre, la répétition d'un élément d'espace public, d'une signalétique à caractère ludique... permettant d'en suivre le parcours), utiliser un aménagement, un « vocabulaire » différent dans l'intra-muros et hors de l'intra-muros
 - Valoriser l'espace public et le patrimoine autour du beffroi : les jardins-terrasses autour du beffroi (arrière Faculté, jardins sur le rempart), théâtre de verdure dans le jardin du presbytère, un restaurant d'ambiance ou un hôtel dans le presbytère ou à proximité, revaloriser le chemin de ronde en contre-haut de la rue du Moulin,

- faire disparaître les garages et la « villa » au niveau du Tertre Galhoz et de la Venelle St Sauveur (ruelles du pied du beffroi), reconstruire éventuellement sous une forme urbaine plus adéquate, requalifier les ruelles, la place de l'église, rénover les constructions, refermer la place côté faculté...
- Refermer la place de l'hôtel de ville par un bâtiment bas (par exemple sur le modèle de l'auberge de jeunesse de Mons), occupé par une fonction publique symbolique ou d'horéca, mais pas du logement
 - Remettre la rivière à ciel ouvert place de l'Orneau ou, du moins, la figurer par un canal d'eau, regagner une partie de l'espace public en supprimant une partie du passage et du parking (en lien avec la réouverture de la rue Notre Dame).
- **Maintenir les services fédéraux dans le centre ville**, comme toute fonction ou équipement qui obligent une clientèle potentielle à fréquenter le centre. Rassembler une partie de ces services dans le bâtiment de l'ancienne poste (magasin « Di »), améliorer l'accueil pour la Justice de Paix.
 - **Trouver des poches de parkings à une distance « pantoufle » du périmètre commercial** (soit à moins de 300 mètres) dans les intérieurs d'îlots (pour les écoles, les commerces, le marché) mais ne pas aménager des parkings souterrains car c'est un type d'aménagement plus assimilé à la grande ville et pas à une « ville à la campagne ».
Valoriser le parking du Senghor pour le public, notamment pour une desserte piétonne des écoles par le réseau existant.
 - **Aménagement du nouvel Hôtel de ville** : à traiter non pas comme un « bel objet » mais comme un élément de lien entre la place de l'Hôtel de ville, la Grand-rue, l'académie et le nouveau quartier Manufacture, prévoir des cheminements traversants, organiser le bâtiment autour d'une placette débordante sur les rues de l'îlot
 - **Renforcer la polarité culturelle de Gembloux**, par des manifestations occasionnelles (type Symbiophonies) ou régulières (se positionner dans une offre approchant celles de Huy-Dinant et supérieure à celles de Ath et Waremmes) – en complément avec le centre ville, notamment l'horéca
Identifier plus clairement le rôle de chaque infrastructure culturelle dans le centre
 - Foyer communal : destiné à être une « maison des associations » à l'échelle de la commune, améliorer l'acoustique, la polyvalence, rentabiliser l'équipement et professionnaliser la gestion (par ex. pouvoir faire plusieurs manifestations différentes sur une journée / un WE)
 - Ciné royal : rayonnement limité car localisation difficile (problème d'accès, nuisances par rapport au voisinage...) et peu de possibilité d'extensions ; le centre culturel – qui s'adresse à la population à l'échelle du « pays de Gembloux » - aurait mieux sa place dans la ferme de l'abbaye, par ex. à la place de Canal Zoom, inversement Canal Zoom bénéficierait de vastes studios au Ciné Royal
 - Senghor : espace culturel de prestige, manifestations de haut niveau, bonne visibilité, pk abondant, espaces annexes pour réceptions et expos.
 - Musée de la Coutellerie : doit être aménagé comme un espace polyvalent, une maison de quartier de la Cité, sous peine de sous-utilisation (ex. expos temporaires, salle de réception...), à relier par un cheminement aux autres espaces culturels notamment le site de la Faculté
 - **Perméabiliser davantage le site de la Faculté et les grandes propriétés ou espaces verts du centre** : y permettre le passage par un réseau de cheminements vers l'avenue de la Faculté, la rue du Moulin, le beffroi, la place de l'Eglise, les ruelles de la Grand-Rue... , ouvrir l'accès du parc au public, ainsi que le jardinet jouxtant l'espace Athéna (créer un petit porche rue Sigebert), créer un potager collectif voire réaffecter à terme une partie des bâtiments pour y mettre des fonctions publiques, notamment les écoles
Offrir en contrepartie des moyens publics de sécurisation des lieux.
 - **Eviter une hégémonie du scolaire dans le centre ville** ;
pour le fondamental (besoins à court terme !), développer les écoles de la couronne : rue Mgr Heylen (en cours), rue Charte d'Otton (en projet), rue des Champs (localisation plus centrale qu'à Tous Vents, possibilités d'extensions sur les terrains communaux) + poursuivre la requalification des écoles des villages

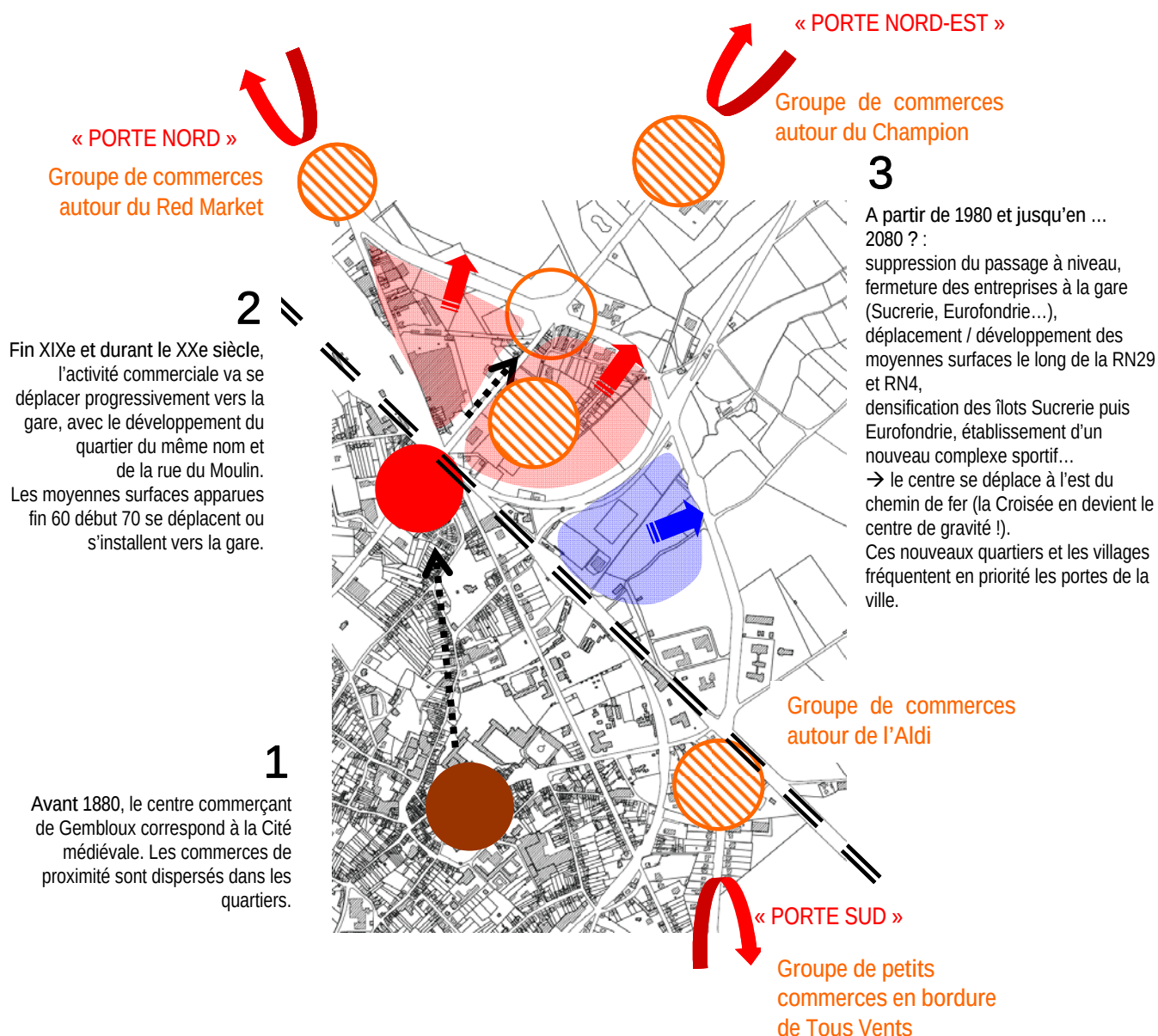
qui peuvent encore gagner en attractivité
à moyen terme, anticiper les besoins pour le secondaire et prévoir une délocalisation partielle de certaines implantations sur un troisième site (site de la Faculté ? « croissant est » ?...)

- Concrétiser une partie de ces mesures par le biais de l'opération de rénovation urbaine, et par d'autres outils comme la revitalisation ou les partenariats public-privé

3. Optimiser l'aménagement du « croissant est »

Risques et menaces : le scénario du laisser-faire ou le développement centrifuge

Le centre de gravité gembloutois se déplace au cours du temps, comme l'illustre le schéma ci-dessous.



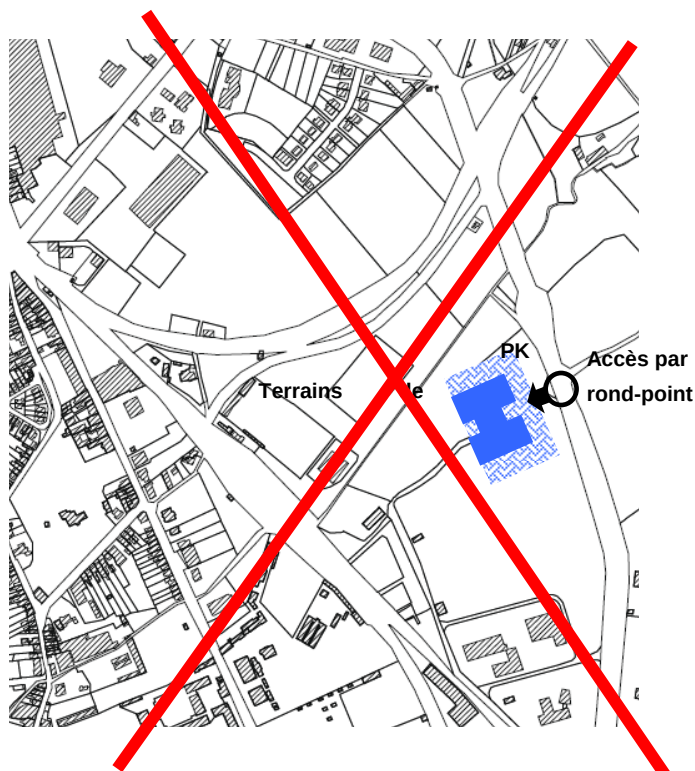
- Sucrerie, Eurofondrie : développement de deux nouveaux quartiers branchés sur la RN4 (plus de 1.000 habitants, soit l'équivalent d'un gros village), qui participent au développement centrifuge, sans lien avec le quartier de la gare (liaison difficile), ni le cœur historique
Le nouveau centre de gravité de Gembloux devient... le rond-point des Trois Clés ! Soit le point central des développements linéaires le long des nationales.
- Développement du centre sportif tourné vers la RN4, pas de lien direct avec le centre ou le quartier de la Sucrerie
On prend la voiture pour y aller, les enfants ne peuvent s'y rendre facilement, les clubs sportifs monopolisent les lieux.
- Le chemin de fer reste une coupure qui participe et favorise le développement centrifuge

Le scénario du développement convergent

L'objectif : atténuer la coupure du chemin de fer, faire que ces nouveaux quartiers se rattachent au centre.

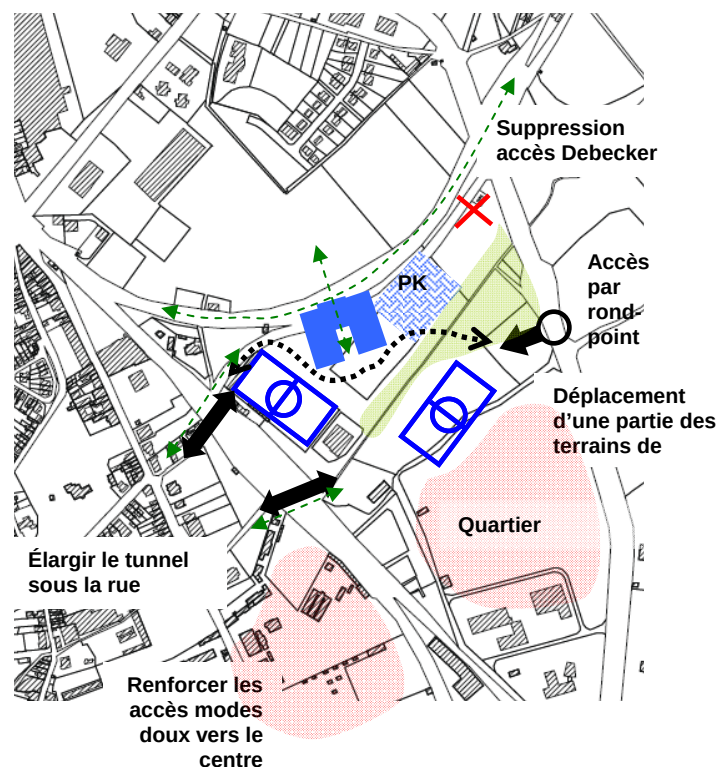
- La mise en service de la nouvelle passerelle de la gare va dans ce sens. Elle doit devenir un réel passage public empruntable par tous et ne pas être réservée à l'accès SNCB. Elle servira de lien entre le quartier Eurofondrie et le quartier ZACC Agasse. Aménager un dépose minute côté chaussée de Wavre.
- Le nouveau complexe sportif est une opportunité, mais la localisation précise des bâtiments, l'organisation des accès et l'orientation des ouvertures sont déterminantes !

Scénario centrifuge : tourné vers la RN 4
peu de liens avec le centre, la Sucrerie, la gare
pas de liens avec le RAVeL



Scénario centripète :

Accroché au talus, directement accessible par le RAVeL, en lien avec le quartier Sucrerie, articulations fortes avec le centre par des cheminements modes doux



Déplacer la rue Debecker au sud de l'Orneau pour une entrée plus sécurisante avec un rond-point sur la RN4

Placer le complexe adossé au talus du RAVeL, avec une entrée par le haut et une par le bas, ce qui permet un lien direct avec le RAVeL et le quartier Sucrierie

Repousser le bâtiment le plus près possible du centre ville et/ou du quartier Sucrierie, mais en aucun cas le long de la RN4

Tourner le bâtiment vers le centre, inviter par les cheminements à rejoindre le centre

Déplacer les terrains de football et volley plus au sud

Aménager les abords de l'Orneau dans un souci de valorisation du paysage et de la biodiversité, préserver de toute urbanisation la partie en contrebas de la RN4 qui pourrait partiellement servir de tampon en cas d'inondations et accueillir des activités de plein air dans un espace inondable aménagé de manière semi-naturelle.

Multiplier les passages sous les voies de chemin de fer, tout d'abord pour les modes doux, voire à terme pour les véhicules motorisés.

Elargir le tunnel de la rue Debecker, le rendre sécurisant pour les piétons et les cyclistes.

Percer/élargir un autre tunnel au niveau de l'Orneau, tel que prévu dans le PCA, pour les modes doux.

Utiliser le passage sous voies au niveau des champs d'essais de la Faculté pour les piétons et les cyclistes.

Etablir rapidement un RUE sur cette zone afin d'en réfléchir globalement l'aménagement

- **Valoriser des terrains dans l'enceinte du croissant** (entre l'avenue de la Faculté et le chemin de fer, entre le chemin de fer et la RN4) pour en faire à terme des zones urbanisables dans l'enceinte du « ring » et relativement proches de la gare. Ces terrains permettraient en compensation de déclasser des zones d'habitat moins bien accessibles dans les villages.
Y réserver un site pour une nouvelle implantation d'école secondaire ou la relocalisation d'une partie des équipements existants dans le centre ville, ce qui sera nécessaire à long terme ?
- **Concentrer le développement urbanistique dans les parcelles situées à l'intérieur du contournement**, et ne pas autoriser de densification sur les terrains situés au-delà de la RN4 par rapport au centre ville.
- **Renforcer les liaisons entre le centre et la gare/Sucrierie/Eurofondrie**
Perméabiliser le site de la faculté pour les cheminements modes doux (via le porche, via la cour de la ferme et le parking, le jardinet derrière l'espace Athéna, les impasses de la Grand-rue et le pk des Abbés Comtes, la rue du Moulin, les remparts...).
Pour ramener des espaces verts en ville et améliorer les liens vers la gare, la propriété Debouche (rue des Volontaires) est un site stratégique qui pourrait idéalement accueillir une fonction publique et offrir un parc traversant entre le centre et la gare (sur le modèle du CPAS et son parc) ou être acquise/réaménagée en partenariat avec le secteur privé.
La reconfiguration et la sécurisation de l'avenue de la Faculté sont un premier pas vers le renforcement de ces liaisons.

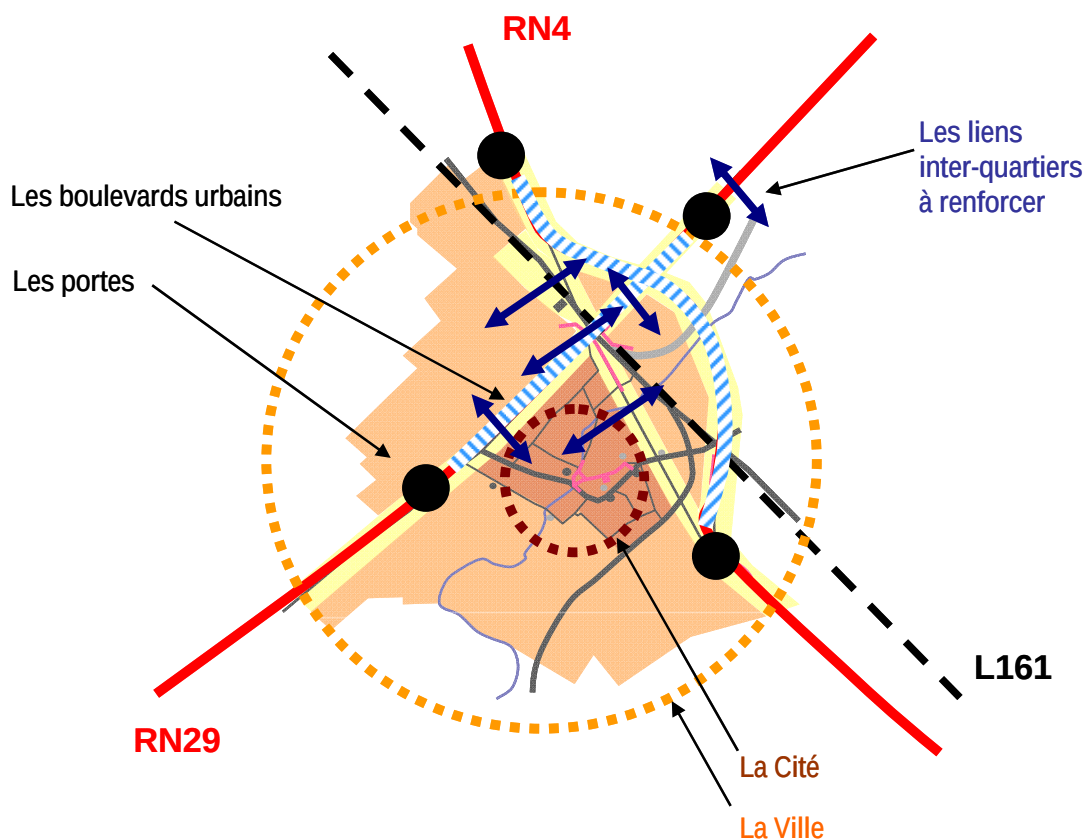
4. Structurer l'aménagement des boulevards

Risques et menaces : le scénario du laisser-faire

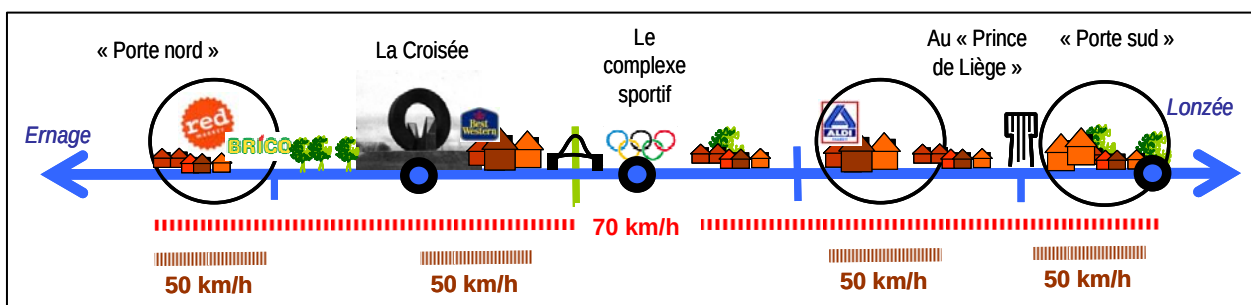
Risque d'un développement linéaire de commerces, d'activités, d'équipements, d'habitat dense... sans réflexion d'ensemble, sans structure, sans lien avec l'aménagement de la voirie → manque de lisibilité de la structure, insécurité routière, dispersion de l'habitat et des activités, dégradation urbanistique des bords de routes...

Structurer et séquencer les traversées de Gembloux

- Traiter les traversées (RN4 et RN29) en séquences différenciées
 - Séquences hors agglomération : 90 km/h, garder des ruptures non bâties entre les villages, soit par le maintien de terres agricoles ou boisées, soit par des rideaux de végétation marquant ces transitions (ex. entre Gembloux et Lonzée)
 - Identifier les « portes » sur la RN4 et RN29 : Gembloux-pneus, futur rond-point Tous Vents, Grand Manil (rue Bedoret), rond-point des Trois Clés et marquer la transition dans l'aménagement. Passer à 70 km/h à l'intérieur de ces portes, aménager la voirie pour obliger ce ralentissement. Avec l'urbanisation du « croissant est », la réduction de la vitesse s'imposera aussi sur ce tronçon.
 - Définir les pôles commerciaux le long de ces axes (pôle Red Market, pôle château d'eau, pôle Aldi, pôle Champion) et y réduire encore la vitesse à 50 km/h. Marquer cela par des aménagements spécifiques de la voirie (bermes centrales, changements de revêtements...).



Exemple de séquençage de la RN4



- Réaménager et requalifier la traversée de la RN29 et de l'ancienne RN4 dans la ville pour la traiter en boulevard urbain.
L'aménagement de l'avenue de la Faculté est en voie de réalisation.
Sécuriser les déplacements et les traversées.
Décourager le passage des camions.
Si des aménagements volontaristes ne suffisent pas, envisager la nécessité de réaliser le contournement nord-ouest (ce qui risque de réattirer les camions et le trafic...)
- Et le zoning d'activités et de commerces de Sauvenière ?
 - Scénario 1 : il reste un pôle externe au centre ville
sécuriser les carrefours et maintenir une zone de transition par rapport au rond-point des Trois Clés
Attention de prévoir néanmoins un trottoir et une piste cyclable depuis la gare car de nombreux employés viennent en train et le RAVeL est excentré et confidentiel pour une utilisation fonctionnelle optimale
 - Scénario 2 : et si Sauvenière devenait à long terme une extension du centre ville ?
Atténuer la transition et urbaniser les terrains en direction de Sauvenière (Enée), terrains assez proches de la gare, en déclassant d'autres terrains moins accessibles dans les villages.
- Gestion du développement commercial le long des boulevards :
ne pas nécessairement le limiter, car globalement, l'offre commerciale gembloutoise ne semble pas encore disproportionnée par rapport à des communes comparables
mais :
 - viser des créneaux qui ne seraient pas encore présents, éviter le qualitatif qui concurrencerait directement le centre ville (bio, crèmerie...)
 - identifier et limiter des pôles commerciaux pour éviter l'éparpillement des enseignes le long des grands axes : pôle Champion, pôle Red-Market, pôle Aldi, pôle château d'eau. Ne pas en recréer d'autres ailleurs
 - ne pas encourager le « cabotage commercial » le long des grands axes, plutôt organiser les enseignes autour d'un parking commun comme autour du Champion
 cela facilite aussi l'aménagement de la voirie pour marquer le lieu et sécuriser
donner priorité aux implantations côté intra-muros, ce qui facilite des liaisons douces vers le centre, créer une liaison piétonne depuis l'ensemble Aldi

5. Les villages : identité et qualité de vie

- **Poursuivre la requalification des écoles de villages**
Les maintenir, les promouvoir, les rénover (bonne attractivité d'écoles modernes comme à Bossière) comme complémentaires aux implantations centrales saturées.
- **Aménager et sécuriser les déplacements modes doux** de manière concentrique vers les centres de village (les commerces, les écoles, les services, les transports en commun...)
Aménager et sécuriser les déplacements modes doux entre les villages et surtout vers le centre de Gembloux.
Mesures déjà en cours de réalisation, mais veiller à bien aménager les traversées et les carrefours afin d'assurer une continuité des cheminements qui permette leur efficacité réelle
- **Accepter une certaine densification dans les cœurs de village** (petits appartements, ensembles mitoyens...), développer surtout les quartiers des villages bien accessibles en transports en commun (gares d'Ernage, Loncée, Beuzet) et/ou en « rapidobus » qui desserviront potentiellement les principales routes nationales (les mêmes + Sauvenière)
Contrôler l'urbanisation des autres villages plus excentrés...

Et Grand-Leez ? village qui dispose d'un bon niveau d'équipement de proximité, notamment commercial qui s'explique notamment par sa position excentrée, loin des grands axes → deux stratégies possibles :
scénario 1 : limiter l'urbanisation car le village est très excentré, maintenir néanmoins l'équipement existant
scénario 2 : en faire un village-bourg secondaire bénéficiant d'une certaine autonomie en services et équipements.

- **Créalys : augmenter les liens avec la commune**
Les risques : développement commercial le long de la RN93 et route d'Eghezée (Spy), pôle de travailleurs venant en voiture de toute la Wallonie, pas/peu de relations effectives avec Gembloux
Il faut donc :
 - sédentariser les travailleurs de Créalys sur Gembloux, renforcer les liens en transports en commun avec la commune, offrir des possibilités de services et de logement...
 - Etablir davantage de liens entre le parc et le village des Isnes (ex. y localiser la crèche, des services... ?)
 - Maximiser les retombées de l'image d'agrobiopôle au niveau de la ville

6. Tableau de bord des mesures à réaliser

Le tableau qui suit synthétise les mesures sectorielles à réaliser dans chaque domaine à court, moyen et long terme.