



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

An aerial photograph of Tubize, Belgium, showing a mix of residential buildings, green spaces, and a winding river. The text is overlaid on the center of the image.

JOURNÉE DE VISITE À TUBIZE
**Adaptabilité du territoire
et de ses acteurs**

Explications du déroulement de la journée

Bienvenue à cette journée de visite de Tubize !

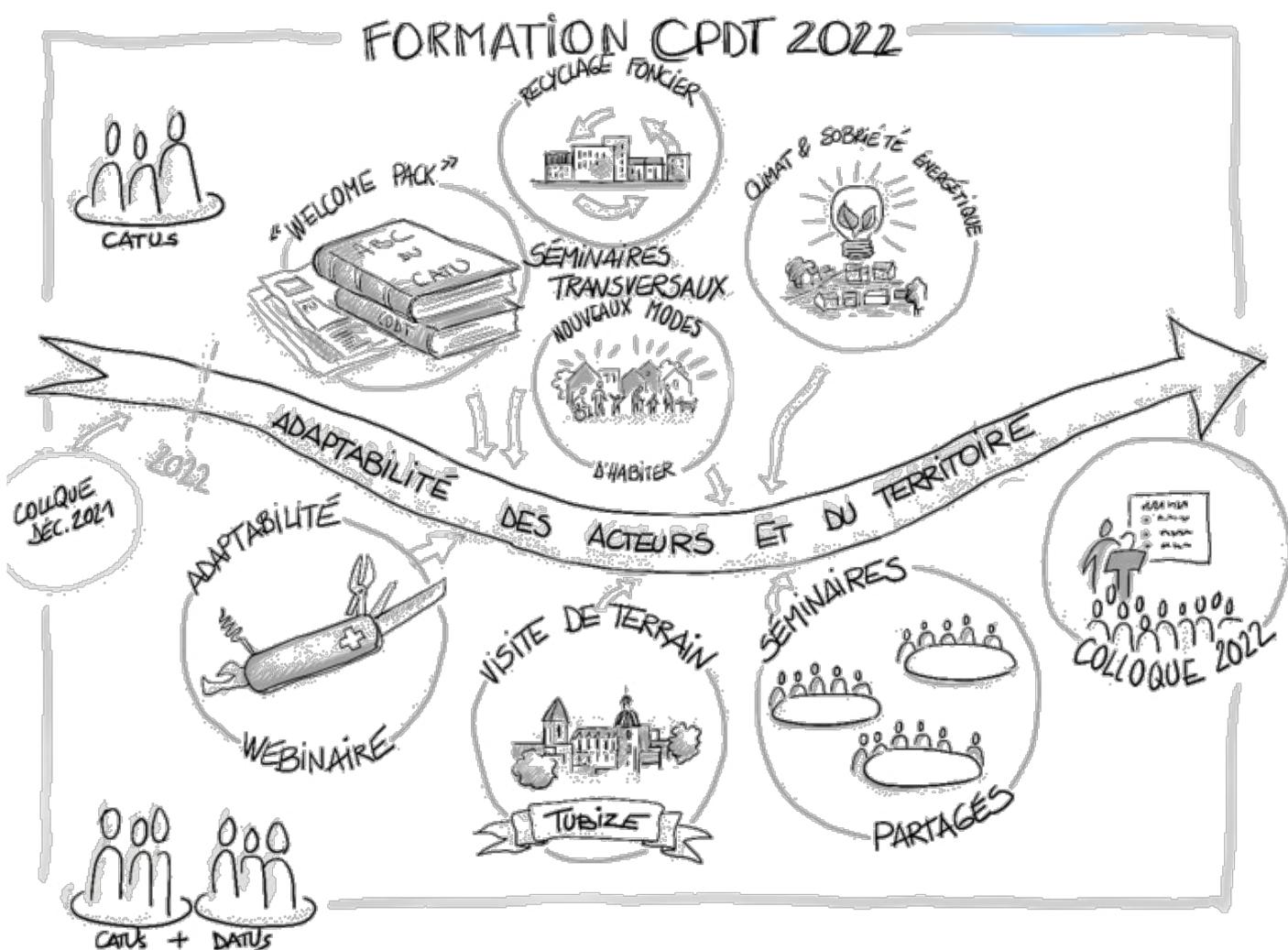
Le parcours passe par différents sites d'intérêt choisis en lien avec le fil rouge de cette année 2022 : « l'adaptabilité du territoire et de ses acteurs ».

La découverte de chaque lieu sera l'occasion d'observer et penser les impacts, immédiats et futurs, de différents chocs, crises et autres changements imposés au territoire. En réponse à ces événements, l'objectif est d'interroger les ressources territoriales disponibles et comprendre comment les mobiliser pour absorber, résorber ou réagir aux changements.

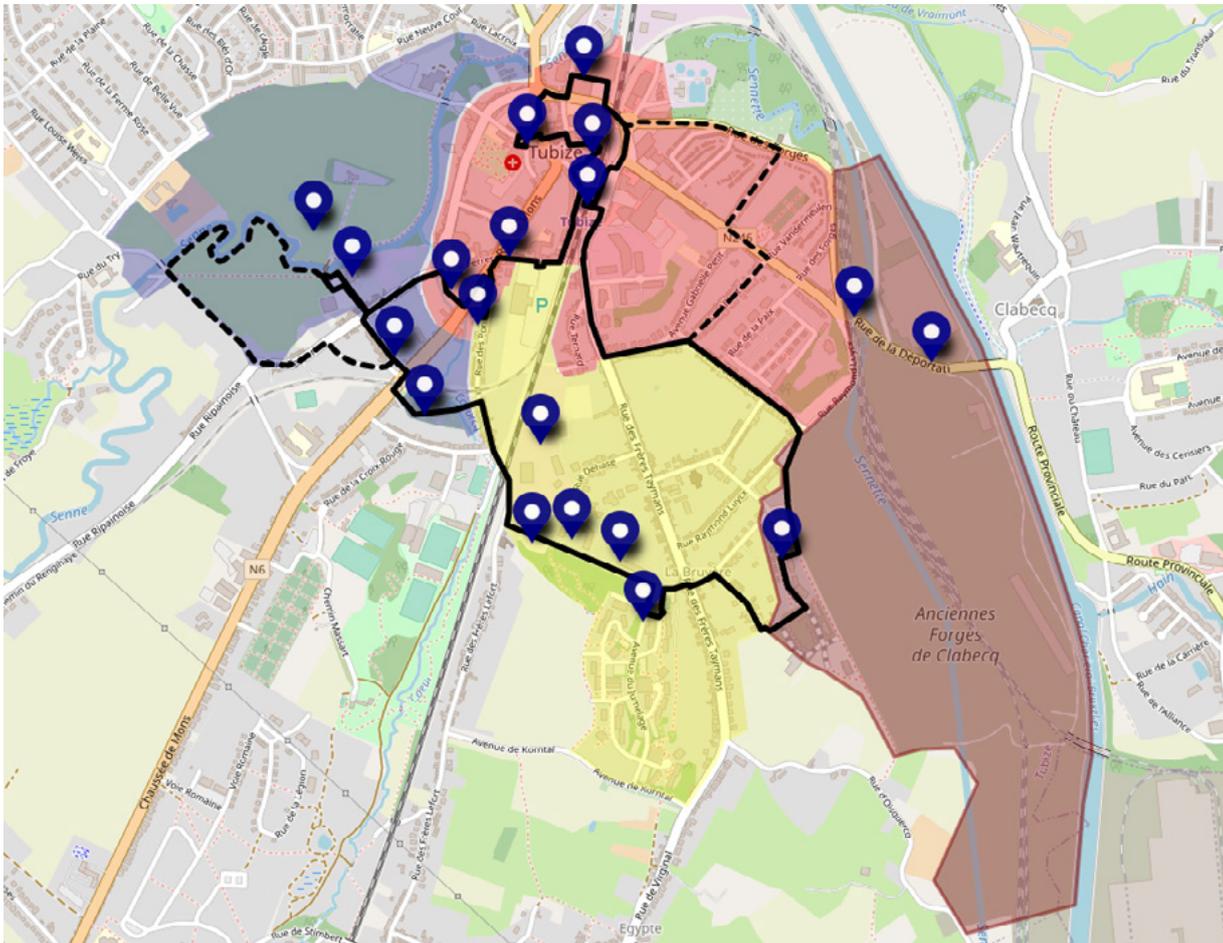
Nous vous souhaitons une agréable visite !

L'équipe des formateurs :

France, Sylvain, Simon, Nadège, Anne, Barbara, Michèle, Joël, et Vincent



Carte du parcours proposé



Informations pratiques

L'itinéraire proposé est une boucle de 6 km (trait noir complet) commençant au nord du centre-ville, à proximité de la gare. Si vous optez pour un trajet en voiture, deux parkings gratuits sont accessibles : l'un rue de la Filature, l'autre rue de l'Industrie (Parking Brenta). Vérifiez les conditions de stationnement au moment de votre arrivée (disque...).

Deux boucles complémentaires (+/- 1 km chacune) sont également indiquées (en pointillés sur le plan) pour les plus motivés.

Pour une meilleure visibilité de l'itinéraire, une plus grande page est disponible en pages 16-17. L'itinéraire est également accessible en ligne via uMap (<https://bit.ly/3yb2uCQ>). Les parkings, toilettes publiques et aires de pique-nique sont renseignées sur la carte. Suivez les pictogrammes :



Préambule

Cette année, la Formation CPDT vous emmène découvrir **l'adaptabilité du territoire de Tubize**.

La formule en **mode autonome** offre l'opportunité d'explorer le territoire à votre façon. Ce parcours est un fil conducteur possible. Vous pouvez aussi visiter la ville selon vos centres d'intérêts, en mettant à profit toute votre curiosité, individuellement ou par petits groupes (collègues CATUs ou agents du DATU, mais aussi votre échevin.e ou des membres de l'administration ou de la CCATM). C'est une bonne occasion de faire une activité team-building !

Pour accompagner votre exploration et répondre aux questions qu'elle soulèverait, trois supports sont disponibles :

Nous avons cependant voulu vous fournir suffisamment de contenu pour accompagner votre exploration. Ce contenu prend trois formes :

- ce **roadbook** au format A4 ou A5,
- des **vidéos** reprenant des interviews d'acteurs de terrain,
- une **carte** (en ligne) du parcours recommandé.

Des **activités** Wooclap vous sont proposées tout au long du parcours.

Il est possible de réaliser la visite sans être connecté. Pour ce faire, prenez connaissance au préalable de ce roadbook et imprimez-le comme support le jour J. Les vidéos peuvent être téléchargées avant votre visite, à votre meilleure convenance, et les défis Wooclap réalisés dès votre retour au bureau. N'oubliez cependant pas **sur place de réaliser le défi photo qui attestera votre présence**.

Checklist avant de partir

- ✓ Lire les consignes «Défis photos et wooclap»
- ✓ Télécharger ou consulter les vidéos
- ✓ Télécharger ou imprimer le roadbook
- ✓ Imprimer les cartes ou vérifier l'accès depuis votre téléphone
- ✓ Charger et prendre un appareil pour faire des photos
- ✓ Eventuellement, charger et prendre un smartphone ou une tablette*

Consignes – Défis

Pour agrémenter votre visite, nous vous proposons une série de petits défis en ligne. Ceux-ci serviront également à établir votre participation. Vous pourrez les réaliser sur place, moyennant un téléphone/tablette avec une connexion Internet, ou après la visite, depuis votre bureau sur votre ordinateur (si vous optez pour cette possibilité, veuillez à prendre connaissance des défis avant votre visite).

DÉFIS PHOTO

Saisissez votre téléphone/tablette ou votre appareil photo et, au cours de votre visite, prenez en photo :

1. Un selfie (avec vos éventuels compagnons de voyage)
2. Un site que vous avez apprécié lors de votre visite (= **Photo like**)
3. Un site qui vous inspire pour votre territoire d'action (= **Photo inspiration**)

Puis, communiquez-les nous, directement ou dès votre retour au bureau (toujours pour valider votre participation à la journée), via l'adresse email formation@cpdt.be ou téléchargez-les via le WOOC LAP (partie n°3).

En renseignant obligatoirement :

- Selfie présence – Votre/vos communes
- Photo Like – Nom du lieu – Votre/vos communes
- Photo Inspiration – Nom du lieu – Votre/vos communes

Pour les photos Like et Inspiration, n'hésitez pas à expliquer vos choix !

Attention, en nous envoyant vos photos via l'adresse formation@cpdt.be, vous acceptez implicitement que celles-ci puissent potentiellement être utilisées par la CPDT sur ses supports de communication.

En cas de refus, veuillez le signaler par écrit dans le mail. Ceci ne vous dispense pas de nous envoyer vos photos, celles-ci servant à établir votre participation.

DÉFIS WOOC LAP

Prenez votre téléphone/tablette (ou votre ordinateur dès votre retour au bureau) :

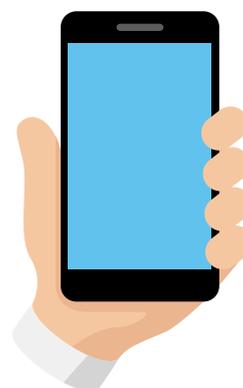
Etape 1 – Allez sur : <https://www.wooclap.com>

Etape 2 – Tout en haut de la page, tapez le code : **VISITETUBIZE** et appuyez sur **GO**

Etape 3 – Soit vous avez déjà un compte sur Wooclap et vous entrez votre adresse email ; soit vous créez un compte. Cela est très facile. ATTENTION, vous devez utiliser l'adresse e-mail avec laquelle vous êtes inscrit à la formation.

CRÉER UN COMPTE WOOC LAP

1. Entrez votre adresse email
2. Encodez un mot de passe
3. Confirmez le mot de passe
4. Validez
5. Indiquez votre prénom
6. Indiquez votre nom
7. Cochez les conditions d'application



Etape 4 – Regardez dans le Roadbook les endroits pour lesquels un ou des défis Wooclap sont prévus. Ils sont indiqués par l'icône . Ils sont aussi présentés à la fin de ce roadbook

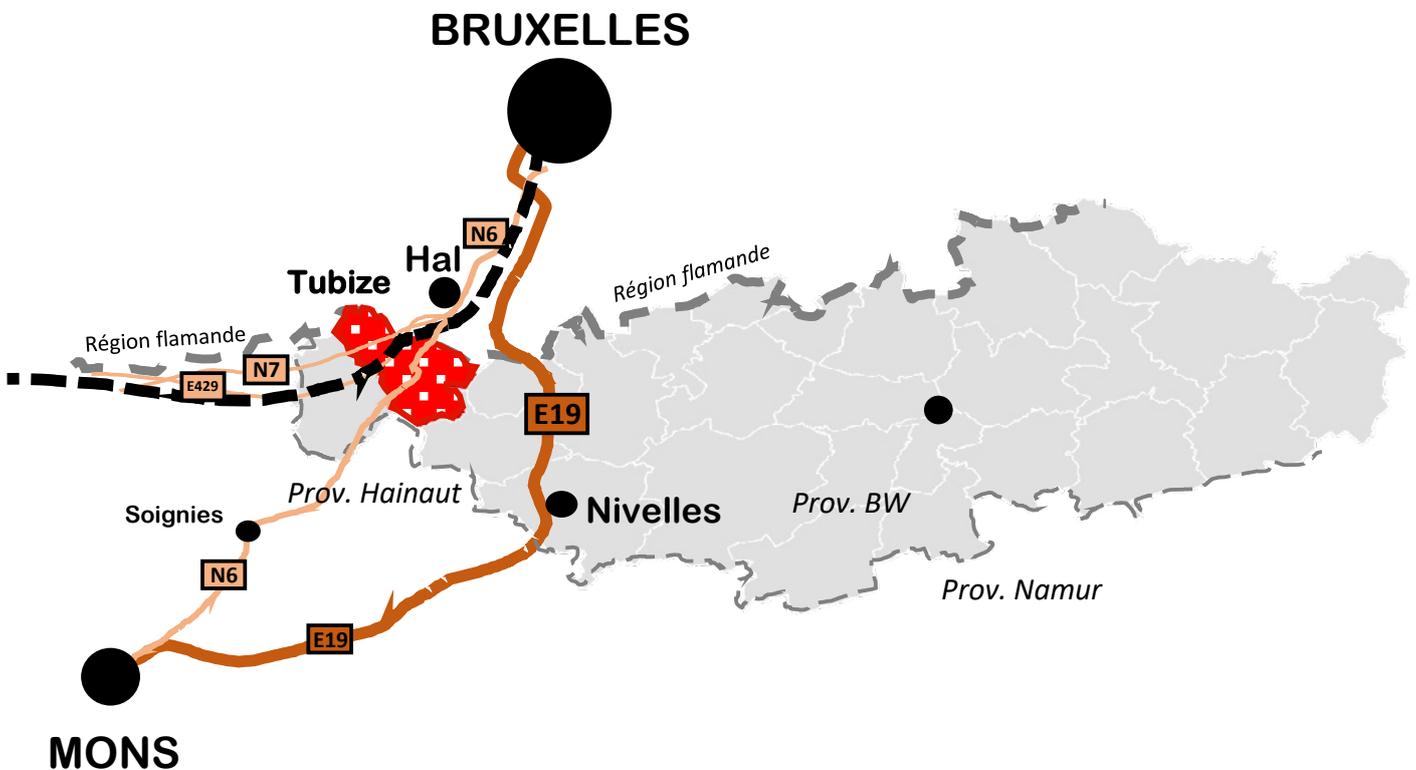
Etape 5 – Vous êtes prêt, c'est parti !

- Attention ! N'oubliez pas de valider votre réponse après chaque question via la petite icône suivante. Le bouton nécessite parfois – selon les smartphones – un double-clic.
- Vous pouvez aller d'une question à l'autre
- Quand vous voyez apparaître une fusée, c'est que vous avez terminé. 

Tubize, commune aux multiples facettes

Quand on évoque Tubize, les représentations sont multiples et variées : zone à l'important **passé industriel**, et donc aux nombreuses **friches** ; territoire profondément marqué par les **inondations** de 2010 et 2011 ; rare commune du Brabant wallon où les prix de **l'immobilier** restent compétitifs ; pôle d'attraction pour de nombreux **navetteurs** grâce à sa situation idéale par rapport à Bruxelles, ce qui entraîne une forte **croissance démographique** ; ville coupée par les **infrastructures** (rail, canal ...) et subissant de gros **embarras de circulation**...

Cette visite est l'occasion de découvrir les multiples facettes de Tubize (les "célèbres" et les plus secrètes) et d'appréhender leur complexité.

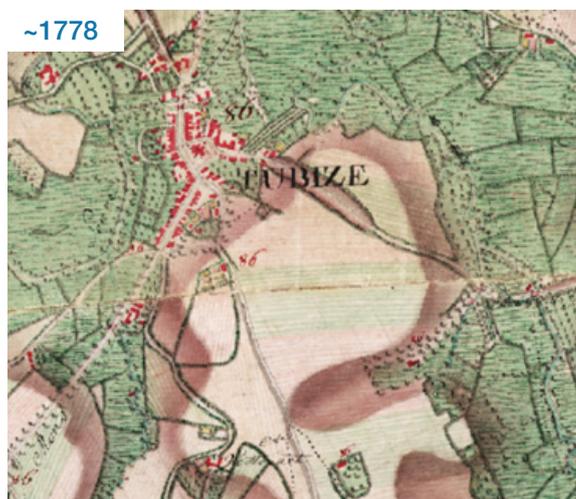


BELGIE BELGIQUE BELGIEN BELGIUM		
IDENTITEITSKAART CARTE D'IDENTITE PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD		
Nom / Naam	Province	
Tubizien.ne	Arrondissement	
Prénom / Vooramen	BW	Nivelles
Betchard.e		
	Superficie : 32,66 km²	
	Densité : 834,2 hab/km²	
	Population (2021) : 27.338 hab.	
	Croissance 2010-2021 : + 16%	

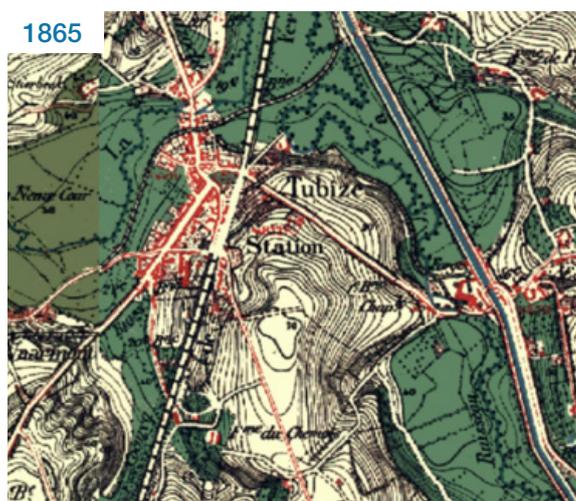
Histoire et morphogenèse

Le développement industriel de Tubize tient à la rencontre, dès la fin du 18ème siècle, de plusieurs facteurs favorables :

- **Sa situation** à mi-chemin entre la région industrielle Haine-Sambre et Bruxelles, et au carrefour de voies de communication.
- **Un réseau hydrographique dense** (13 rivières !) avec des moulins à eau, source d'énergie de la 1ère vague d'industrialisation.
- Le **dynamisme économique** de l'Ouest du Brabant wallon, avec des carrières de pierre (notamment Quenast), l'industrie lainière, des moulins, brasseries et distilleries...
- Le développement des **voies de communication** : les chaussées pavées, le canal Bruxelles-Charleroi (1832) et le chemin de fer.



Le centre de Tubize s'est formé au nord de la chaussée de Mons. L'extension étant contrainte par la vallée de la Senne, le bâti s'est développé autour de fermes, à la limite des lits majeurs des cours d'eau, excepté, sur la Sennette, le moulin à eau de Clabecq (où s'installeront les Forges en 1781) et quelques bâtiments entre deux bras de la Senne.



Le paysage est marqué par deux infrastructures majeures : le canal et le chemin de fer.

La Senne a été déplacée vers l'ouest lors de la construction du rail. La structure viaire du centre de Tubize est déjà perceptible même si nombre d'axes sont alors des voies ferrées. Des bâtiments sont déjà présents sur les sites Brenta et Mondy.

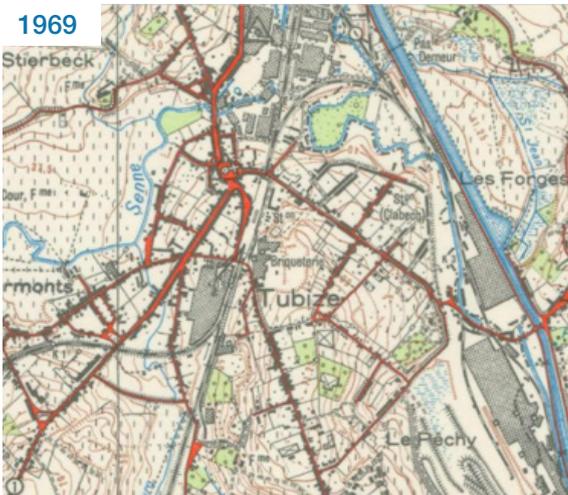
Le développement des **Forges** (avec les premiers laminoirs au début du 19ème siècle, puis les hauts fourneaux au début du 20ème siècle) doit beaucoup au canal et au chemin de fer. D'autres entreprises en ont bénéficié. Des **industries** (souvent déjà existantes) **liées au sous-sol** (carrières de pierres, sablières, argilière, briqueteries, production d'arkose et de porphyre ...), ont tiré profit de ces infrastructures. A la fin du 19ème siècle, apparaît la première fabrique de soie artificielle du pays, connue par la suite sous la dénomination **Fabelta**. Dans un autre secteur, les **Ateliers Métallurgiques de Tubize** se spécialiseront dans la production de matériel ferroviaire.

1904



Les voies de chemin de fer ont leur tracé définitif. La gare de Clabecq a une emprise aussi importante que celle de Tubize. La Sennette a été canalisée pour étendre les Forges. Le paysage tubizien est marqué par l'industrialisation. Les entreprises s'égrènent le long du canal, drainant une main d'œuvre nombreuse et entraînant une pression démographique. Tubize s'urbanise.

1969



L'emprise des sites industriels (les Forges, Fabelta, Brenta, Mondi ...) s'est encore accrue, bien que plusieurs sites aient dû fermer entretemps (voir encart page suivante).

À l'ouest, la place du Remblais est créée et le quartier fortement densifié. Après 1939, la partie à l'est des voies ferrées a connu un développement important, notamment avec le quartier des Forges.

Succession des chocs et crises

Le déclin progressif de l'ère industrielle

La 1^{ère} guerre mondiale et la crise de 1929 ont sonné le glas de l'essor industriel local. La majorité des filatures et ateliers de tissages ne s'en remettra pas. Plus tard, ce sont les Ateliers Métallurgiques de Tubize qui ne s'adapteront pas au passage de la vapeur au diesel. Ils disparaîtront en 1958. Les Briqueteries et Tuileries du Brabant fermeront en 1968, la verrerie en 1971. En 1980, c'est la fin des usines Fabelta, puis, finalement, les Forges de Clabecq à la fin des années 1990...

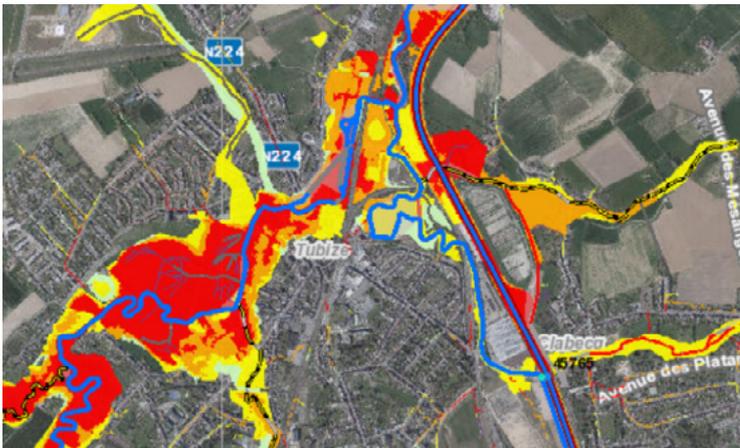
À chaque fermeture, c'est aussi une multitude d'entreprises satellites (y compris des commerces et services utilisés par les travailleurs) qui s'effondrent, augmentant les conséquences sociales et urbanistiques (friches et chancres industriels, développement de gigantesques cités sociales ...).



Extrait du reportage "Le souffle de Clabecq" (1999). Source : Sonuma (sonuma.be)

Ce que beaucoup retiennent de la faillite des Forges de Clabecq, en 1996, c'est la réponse des travailleurs. Menés par un contre-pouvoir syndical particulièrement puissant (personnalisé par Roberto d'Orazio), leurs actions (comme les marches pour l'emploi) ont marqué l'histoire de la lutte syndicale.

Une commune les pieds dans l'eau



- ☐ Cours d'eau non navigables de 1ère catégorie
 - Cours d'eau décrits à l'atlas visibles en surface
 - Cours d'eau décrits à l'atlas non visibles en surface
- ☐ Aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement
 - Aléa très faible
 - Aléa faible
 - Aléa moyen
 - Aléa élevé

La Senne et ses affluents ont contribué au développement de Tubize. Cependant, vivre le long de 13 vallées n'a pas que des avantages, et, depuis toujours, Tubize doit faire face au débordement de ces rivières. Mais, en novembre 2010 et août 2011, les inondations sont exceptionnelles et les dégâts conséquents, dans cette ville, qui n'a cessé, depuis des décennies, de s'étendre et s'imperméabiliser.

Devant ce nouveau choc, Tubize s'adapte et surtout décide de prévenir la récurrence des crues, grâce à un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), revu régulièrement et accessible sur le site Internet de la Ville. Divers aménagements et un travail de communication ont montré leur efficacité en limitant fortement l'impact des inondations de 2021.



**“Faisons de nos rivières des atouts
plutôt que des nuisances.”**



Extrait du P.P.R.I. de Tubize, 2013. Source : Ville de Tubize (<https://www.tubize.be/lutte/p-p-r-i>)



- N°1 – Culture du risque : les outils et méthodes pour gérer et prévenir les crises
- N°1 bis – Culture du risque : gérer l'incertain au temps court
- N°2 – L'après-crise et le lancement du Plan de Prévention

Boom démographique et potentiel immobilier



L'extension de Tubize s'est faite, au fil des ans, dans toutes les directions.

Fortement prisée, la commune a vu sa population gonfler de plus de 1.000 habitants entre 2018 et 2020. Les raisons : la proximité de la capitale, notamment en train, et les prix – avantageux – de l'immobilier.

Tubize est, avec Rebecq, la commune la moins chère de l'ouest du Brabant wallon. Notamment, car l'offre n'est pas la même que sur les communes voisines, avec moins de villas et maisons 4 façades.

Autre raison de l'accessibilité des prix de l'immobilier : l'offre en logements est élevée, en raison des nouveaux quartiers qui se développent sur d'anciennes friches. Entre 1000 et 1500 nouveaux logements sont attendus dans quelques années.

Témoignage « Qu'est-ce qui attire à Tubize ? »

« Mathilde, 26 ans, vient ainsi d'acheter un appartement neuf dans le centre de Tubize : "Je ne suis pas très bricoleuse, donc je cherchais un bien neuf. Après le confinement, je voulais aussi une terrasse ou du moins une ouverture vers l'extérieur. C'est à Tubize que j'ai trouvé ce qui correspondait le plus à mes critères dans mon budget" (...) "Tubize n'est pas forcément la première ville à laquelle on pense quand on cherche en périphérie de Bruxelles. Mais, quand on se renseigne un peu, on se rend compte que c'est assez bien desservi en transports en commun : en vingt minutes de train, on se retrouve dans le centre de Bruxelles" (...). Mathilde ajoute aussi que la campagne, où faire des balades ou du jogging, est aussi toute proche, ce qui représente un autre atout pour les citadins en manque de verdure. »

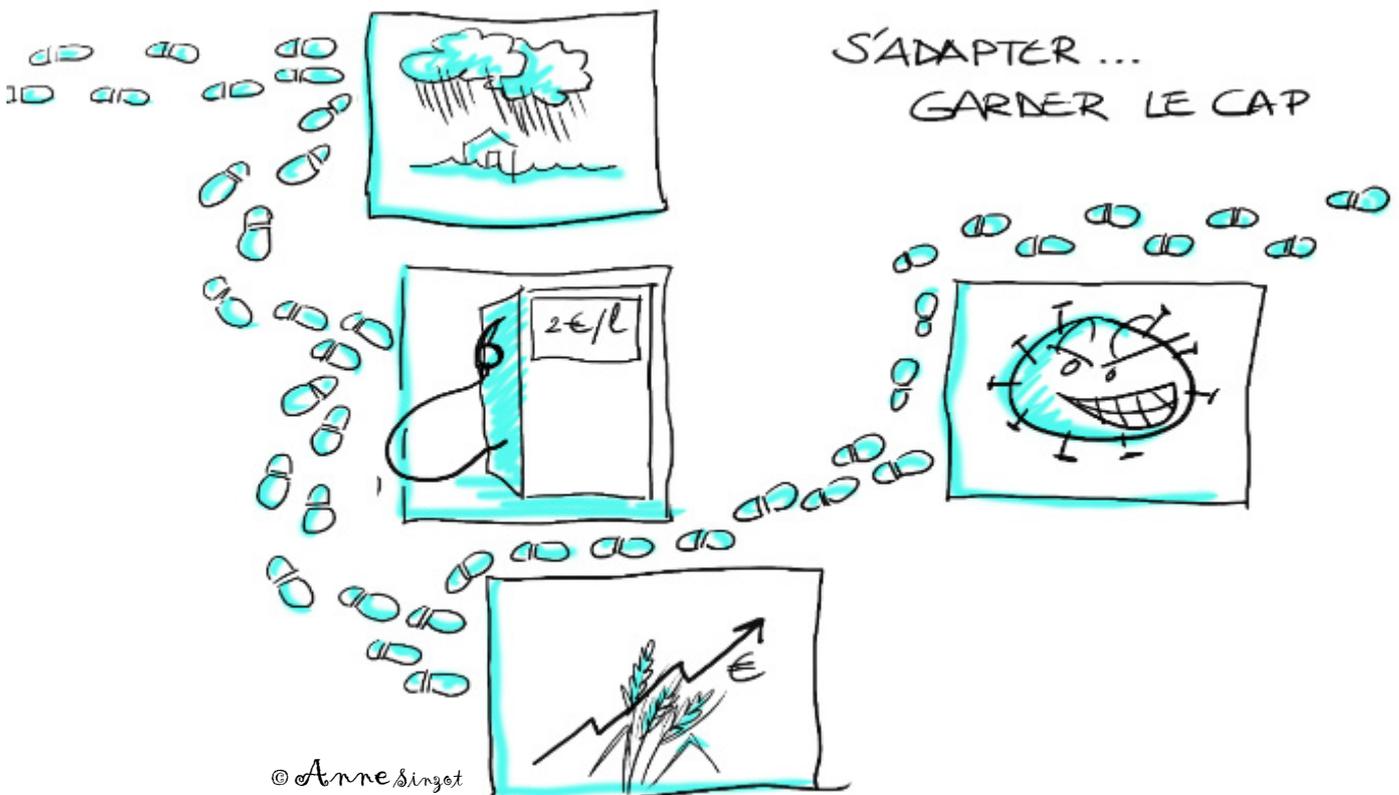
Extrait d'un article RTBF, 03/05/2021 : "Tubize, nouvel eldorado immobilier en Brabant wallon ? », Stéphanie Vandreck

Tubize, territoire en constante adaptation

Aménager !

Depuis plus de 50 ans, les plans de secteur encadrent l'urbanisation des sols en Région wallonne. Leur vocation était à l'origine de **façonner le territoire** pour répondre aux besoins et projections socio-économiques de la fin des trente glorieuses : croissance démographique et nouvelle économie.

Aujourd'hui, il ne suffit plus d'aménager. Le territoire, tel qu'il a été conçu et projeté jusqu'alors, ne pourra plus répondre aux changements qui s'opèrent : climatiques, démographiques, économiques... La logique de planification doit s'inverser. On n'a plus le temps et les moyens de prévoir, et à peine d'anticiper. Le territoire doit **s'adapter**.



L'adaptabilité, c'est quoi ?

En bref, c'est la capacité à s'ajuster à de nouvelles situations.

L'adaptabilité fait partie des notions inspirées du vivant qui éclairent nos pratiques sur le territoire : tout organisme vivant s'adapte en réponse aux variations de son environnement.

On parle d'adaptabilité en aménagement du territoire depuis qu'on réfléchit aux impacts du changement climatique. Mais ce phénomène n'est pas le seul qui touche nos territoires : crise sanitaire,

fermeture de commerces ou autre sites d'activité économique, conflits internationaux, pénurie de matières premières... Les périodes d'incertitude et d'instabilité ont toujours existé, mais ont tendance à s'enchaîner plus vite ces dernières années.

S'adapter pour plus de résilience

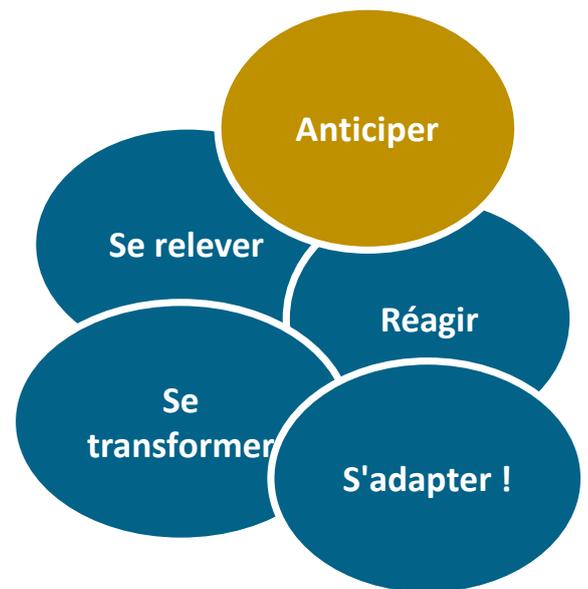
Comment rendre les territoires moins vulnérables à ces chocs et crises ? Renforcer la résilience du territoire est devenu l'un des principaux concepts développés pour répondre à ces changements soudains. Le CEREMA définit un territoire résilient comme "ayant la capacité à

- Anticiper tout type de perturbations
- Agir pour en atténuer les effets ou l'apparition
- Rebondir, récupérer
- S'adapter, se transformer."

Des ressources pour s'adapter

Dans le cadre de la préparation de cette visite, nous partons du principe que le territoire est lui-même doté de ressources suffisantes pour répondre aux chocs et changements récents et à venir.

Il appartient par contre aux acteurs du territoire, d'abord, de prendre conscience de ces ressources, et, ensuite, de les mobiliser, les valoriser, les instrumentaliser.



D'après L. Rhodde (CEREMA), présentation au colloque CPDT 2021.



N°6 – Les ressources de Tubize – Point de vue régional

Les chocs et changements à Tubize

L'histoire récente de Tubize permet d'identifier principalement 4 évènements ou phénomènes qui ont imposé, imposent et imposeront à la commune de s'adapter :

- Les inondations des étés 2010 et 2011 et les autres évènements de même ampleur liés au changement climatique
- Le ralentissement des activités industrielles et l'arrêt de l'activité sidérurgique au début des années 2000
- L'augmentation du coût de l'énergie et des transports carbonés
- La croissance démographique sous l'influence du pôle métropolitain bruxellois

Certains de ces phénomènes ne sont pas propres à Tubize mais la Ville possède des ressources spécifiques déjà mobilisées ou à mobiliser pour permettre de s'y adapter. Pour chacun des projets et lieux traversés lors de la visite nous vous invitons à interroger ces ressources.

CHOCES ET CHANGEMENTS	IDENTITÉ SYMBOLIQUE
Inondations et changement climatique	Infrastructures vertes, biodiversité, foncier non urbanisé...
Arrêt activité économique	Friches urbaines, foncier attractif, dynamisme brabançon, infrastructures...
Coût énergie et transports	Mobilité douce, densification des quartiers de gare, emprise des anciennes infrastructures, opportunités de projets d'ensemble...
Croissance démographique	Réserves foncières, ensembles résidentiels de faible densité, nouveaux modes d'habitat, potentiel en espace public, équipements publics, identité locale...

Récapitulatif des points d'intérêt

n°	Lieux				
1	Gare de Tubize			X	X
2	Site Fabelta / Tubize Plastics		X		X
3	Hôpital de Tubize			X	X
4	Ruelle Betchard				X
5	Extension du Collège St-François d'Assise				X
6	Rénovation d'une ancienne malterie rue des Ponts				X
7	Espace vert, rue Ferrer	X			
8	Caserne des pompiers	X			
9	Prairie des Angles	X			
10	Place du remblais	X	X		
11	Potagers collectifs	X			X
12	Espace Mondy		X		X
13	Bassin d'orage de Mirande	X			
14	Projets résidentiels av. de Mirande				X
15	Quartier des Bruyères / Cité des Clos				X
16	Quartier des coteaux		X		X
17	Quartier des confluent		X		X
18	Gare de Clabecq et passage à niveau		X	X	

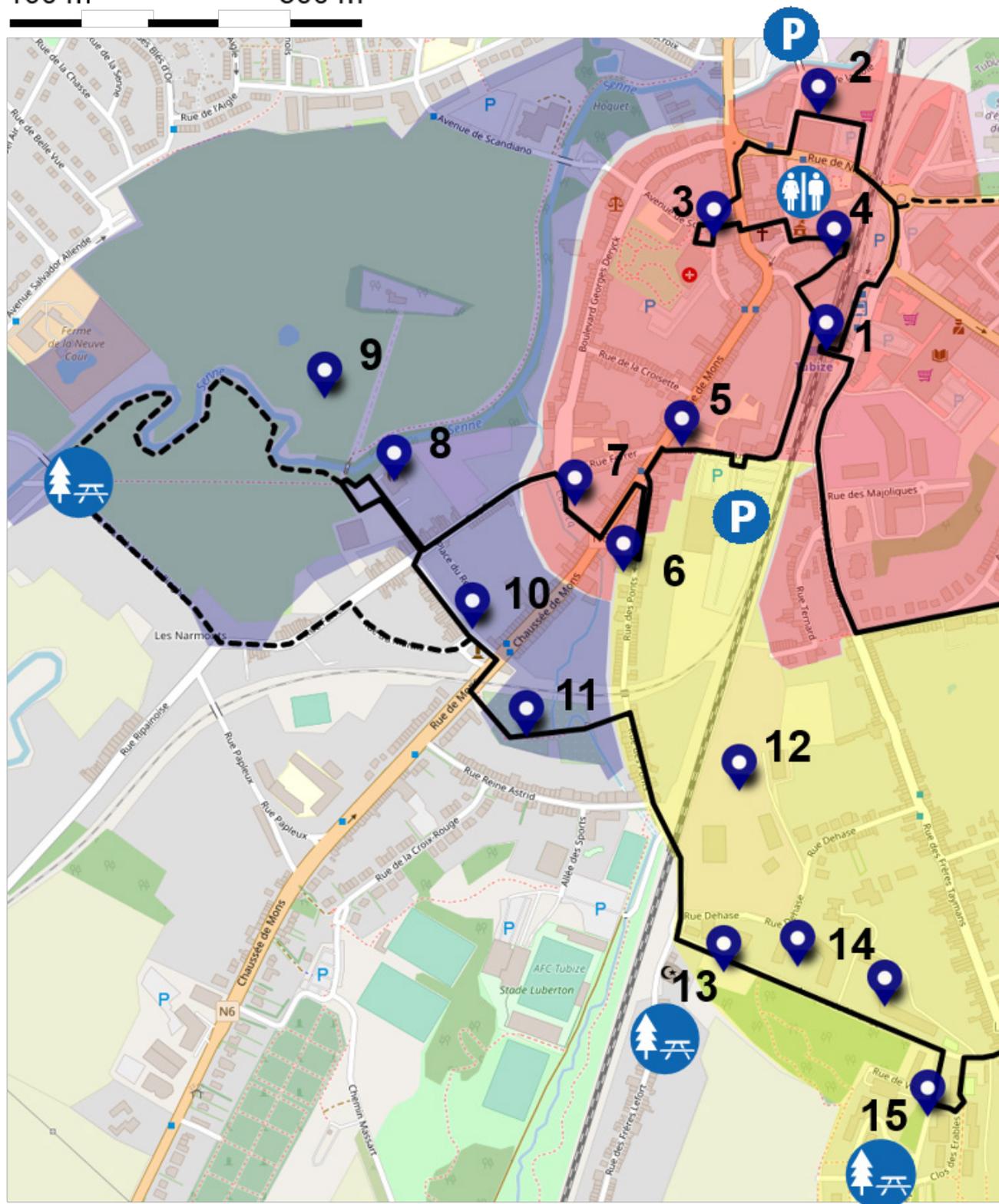
PARCOURS DE Tubize



Itinéraire

Carte du parcours

100 m 500 m



Quartier de la gare et centre



Cartographie du quartier de la gare dans un rayon de 800m (Source : Atlas des gares de Wallonie, CPDT, 2019)

Le centre-ville de Tubize s'est construit au fur et à mesure du développement des infrastructures (principalement le rail) et des activités industrielles. Il compte encore divers services et une offre élevée en petits commerces (renforcée par la réaffectation du site Fabelta). Il y a cependant plusieurs cellules commerciales vides, notamment le long de la rue de la Déportation qui connecte le centre au site des Forges de Clabecq.

La disponibilité foncière aux abords de la gare est importante (petites et moyennes friches, ZACC de la Prairies des Angles...), mais mise en concurrence avec les développements à l'oeuvre en dehors du centre ville. En outre, le manque de végétation ainsi que le risque de débordement des cours d'eau se font sentir. L'espace public offre cependant des opportunités pour un réaménagement qualitatif du centre-ville.

1. La gare de Tubize



La gare de Tubize est une **gare supra-locale et d'origine**, caractérisée par un peu plus de 3.000 montées/jour et le passage quotidien d'une centaine de trains. Les places de parking voitures liées à la gare sont nombreuses (+/-600), et, malgré la proximité immédiate de la gare des bus (6 lignes), on observe des phénomènes de congestion aux heures de pointe du soir, lorsque les navetteurs rentrent du travail.

La gare est reprise comme **Mobipôle*** (lieu d'interconnexion où convergent différentes offres et infrastructures de mobilité et où les usagers peuvent accéder à une offre qualitative et performante).



Malgré trois passages sous-voies qui permettent de connecter le plateau de la gare à la rue du Perroquet, la fragmentation causée par le chemin de fer au coeur de Tubize reste importante.

* Le Gouvernement wallon soutient, dans son plan d'investissements 2019 -2024, diverses actions relatives à la mobilité dont la création d'une centaine de mobipôles.



Depuis le bâtiment de la gare, passez sous les quais jusqu'à la rue du Perroquet et continuez vers le nord.



DÉFIS WOOC LAP

Plaçons-nous au croisement de la chaussée de Rochefort et de la rue de la Spar (entrée de la ZACC) et tentons de visualiser la place au centre du site des Maronnes...

» Q1.1 Observez l'espace public devant la gare. Quels sont ses points forts ?

» Q1.2 Quels aménagements pourraient renforcer cet espace ?



Publications CPDT

Des conseils pour l'aménagement des pôles d'échange !

Le vademecum « [Promouvoir l'intermodalité au quotidien](#) » est disponible en ligne sur le site de la CPDT.

En complément de cet outil, l'[Atlas des gares de Wallonie](#) offre un aperçu complet des typologies des gares wallonnes.

2. Site Fabelta / Tubize Plastics

Anciennement occupé par une fabrique de soierie artificielle (la 1^{ère} de Belgique !), puis, de 1920 aux années 1990, par une usine de matières plastiques, ce site a été rénové en espace mixte il y a une dizaine d'années. On y retrouve 250 logements, dont 180 localisés au-dessus du centre commercial Côté Senne.



3. L'hôpital de Tubize



Face à une décentralisation croissante des services de santé, l'hôpital de Tubize se maintient en centre-ville, sous la forme d'un hôpital de jour (ni hospitalisation, ni urgences), ouvert 7 jours sur 7, de 8h30 à 20h.

Depuis 2019, il dispose d'un centre de diagnostic rapide, avec prise en charge sans rdv. Il est également reconnu pour ses services en psychiatrie.

L'espace à l'entrée du centre hospitalier a été récemment rénové : il était autrefois utilisé comme simple parking. La voirie (l'avenue de Scandiano) qui sert aussi à la desserte de l'école a été pacifiée.

Une connexion a également été développée avec le parc communal, situé à l'arrière, avec la création d'un accès sur la rue de Bourgogne, permettant d'améliorer la porosité de ce parc et son ouverture sur le quartier.



Source : Schéma directeur du centre de Tubize, CREAT, 2016



Continuez vers la Grand'Place via l'avenue de Scandiano.

4. La ruelle Betchard

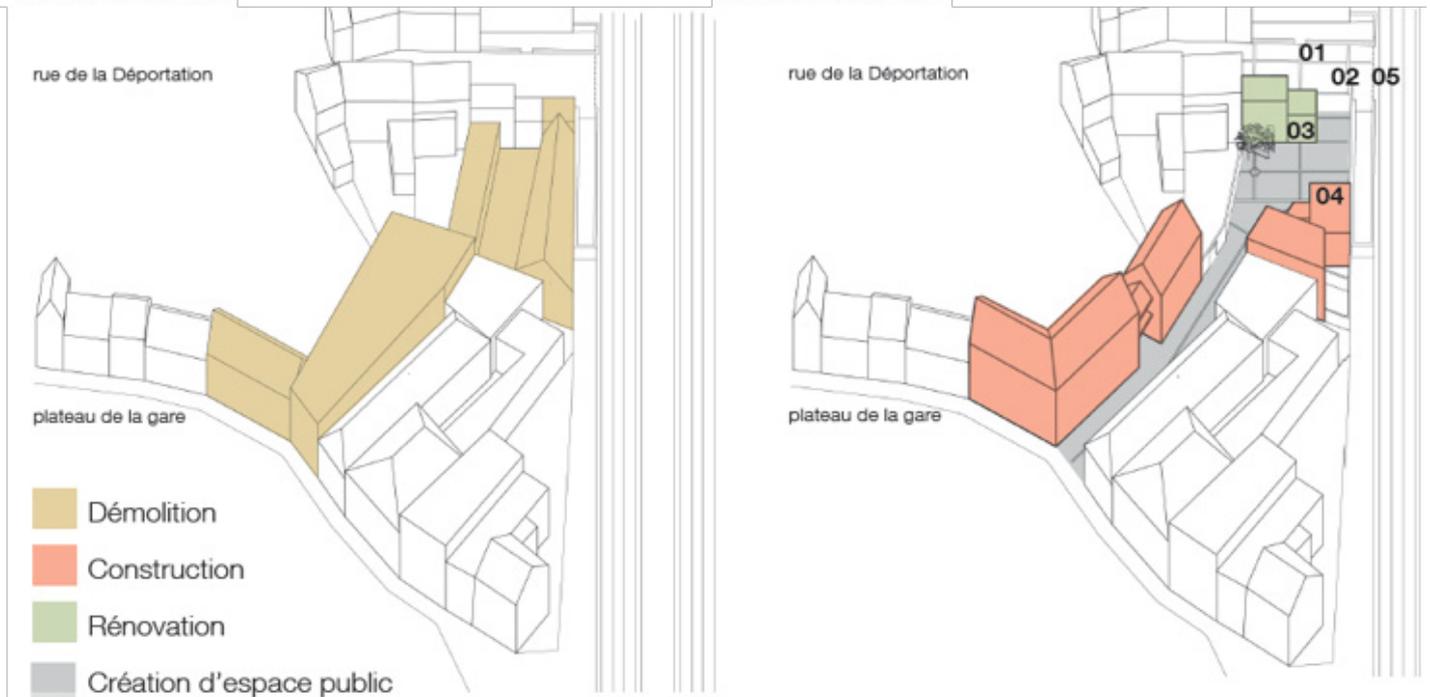


Au cœur du centre-ville, à deux pas de la gare, un chancre (occupé précédemment par une surface commerciale et des hangars industriels) a été transformé en un ensemble de logements publics.

Cet îlot densément bâti a fait l'objet d'une opération d'assainissement en deux phases. Au total, 18 logements ont ainsi pu être créés, ainsi qu'une nouvelle voirie piétonne aménagée dans le prolongement de la Grand Place. Un rez commercial, occupé jusqu'il y a peu par un restaurant, articule la zone du plateau de la gare et la ruelle.

Situation initiale

Situation projetée



Extrait du « Catalogue de 122 exemples représentatifs de la diversité de la production résidentielle en Wallonie », CPDT, 2021.



Aux étages, plusieurs logements sont accessibles par des escaliers extérieurs.

Le projet offre peu d'espaces extérieurs privés. Parmi les 18 logements, deux bénéficient de petits jardins et deux de cours pavées.

A l'origine, le projet ne prévoyait pas de place de parking (ni sur le domaine privé, ni sur le domaine public). Depuis, 5 places (dont 2 PMR) sont marquées au sol et, outre cette offre, de nombreuses voitures se garent illégalement dans la ruelle et sur la placette.

Un des accès sous-voie vers la gare est situé juste à l'arrière du site. Il n'y a pas d'accès direct au quai.



Retournez vers la gare et passez devant le parking Brenta.

5. Extension du Collège St-François d'Assise



Source : Houtinfobois

Réalisée en 2011, l'extension du Collège, avec une structure mixte béton-bois «basse énergie», a nécessité la démolition d'un bâtiment.

La nouvelle aile comprend un sous-sol et 4 étages (dont un réservé à l'administration) et abrite 14 salles de classe de 50 m² avec une capacité d'accueil de 350 élèves.



DÉFIS WOOC LAP

» Q2. Face aux enjeux de la décarbonation de la mobilité, tant écologiques (impacts environnementaux et crise climatique) que sociologiques et économiques (liés à l'instabilité des prix des carburants), quelles sont, selon vous, les ressources du projet ruelle Betchard ? Évaluez les propositions suivantes avec un score de 1 à 5 (de la plus pertinente (5) à la moins pertinente (1)).

- Mobilité douce
- Transports en commun
- Densification de logements
- Reconversion d'une friche
- Reconversion d'une centralité existante
- Accessibilité du logement
- Verdurisation
- Espaces publics

6. Rénovation d'une ancienne malterie

La reconversion de cet ancien site économique de 0,14 ha, accueille 5 logements et quelques professions libérales.



Publication CPDT

Envie de découvrir des projets de logements récents ?

La CPDT a réalisé un [catalogue de 122 exemples représentatifs de la diversité de la production résidentielle en Wallonie](#).



Faites demi-tour. Descendez la chaussée de Mons et tournez à droite avant l'immeuble n° 125 (glacier).

7. Espace vert, rue Ferrer

Le réaménagement de ce petit espace vert, au sein d'un quartier dense répondait à divers enjeux : renforcement de l'attractivité du quartier en offrant un espace de respiration ; gestion des inondations en donnant plus de place à l'expansion de l'eau ; maillage pour les modes doux en s'intégrant sur un maillon à venir rejoignant à terme le site Mondy.



1. Vous êtes ici !
2. Ancienne Malterie (point 6)
3. Passerelle prévue en charge d'urbanisme du PRU "Mondy"



Ci-dessous : situation avant travaux.

Source : Schéma directeur du centre de Tubize, CREAT, 2016



Accès côté boulevard Georges Deryck



Accès côté rue de Mons



Continuez jusqu'au bord de la Senne via la rue Ferrer.



Publication CPDT

La publication "[Infrastructures vertes](#)" est disponible en ligne sur le site de la CPDT.

L'objectif de ce vade-mecum est d'offrir un référentiel synthétique, qui permette aux acteurs du territoire de s'inscrire dans cette démarche. Il propose une définition d'infrastructure verte et de services écosystémiques et fournit des pistes opérationnelles pour mettre en place de telles infrastructures à travers les outils d'aménagement du territoire (SDT, SOL, GCU). Il couvre l'ensemble du processus de mise en œuvre d'une infrastructure verte, depuis sa planification jusqu'à sa réalisation et à sa maintenance.

Bords de Senne et affluents

8. Caserne de pompiers

Ce bâtiment moderniste, construit dans les années 70, a été directement et fortement touché durant les inondations de 2010. Ouvrage en béton et donc soumis aux fissurations, infiltrations et surchauffes, il est définitivement apparu comme inapte à accueillir sa fonction première. Le bâtiment sera prochainement désaffecté au bénéfice d'une nouvelle caserne en construction sur la commune. Il subsistera de ce déménagement une propriété publique supplémentaire en pleine zone d'aléa d'inondations.



Vue de la caserne depuis la Prairie des Angles



Depuis la caserne des pompiers, vous pouvez suivre les berges de la Senne en rive droite jusqu'à la rue des Frères Vanbellinghen (boucle supplémentaire de 800m sur la carte globale).



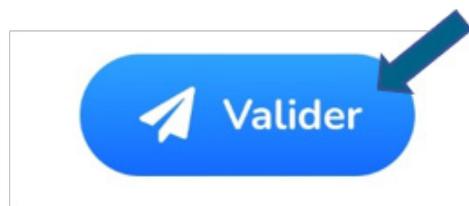
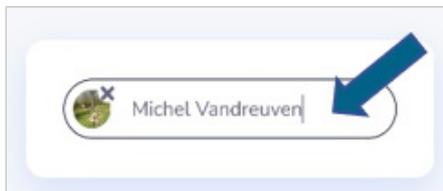
DÉFIS WOOC LAP

- » Q3. Imaginons que dans le cadre de la désaffectation de la caserne, seule la tour de manœuvre soit conservée. Quelle fonction donneriez-vous à cet édifice singulier ? Soyez créatif, vous avez droit à plusieurs réponses. Après avoir donné et validé vos différentes propositions, vous pouvez passer à la question suivante.

DÉFI PHOTO !

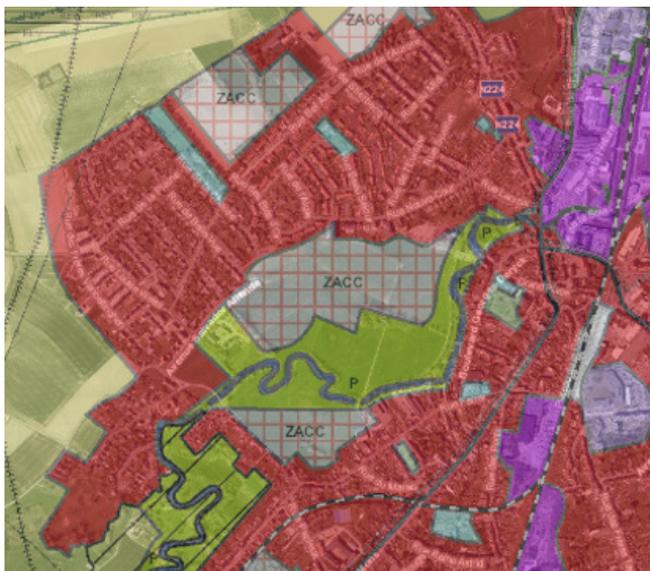
N'oubliez de vous prendre en photo devant la tour de la caserne puis de soumettre ce selfie via WOOC LAP.

Cette photo attestera de votre présence sur place !



9. Prairie des Angles

Ce vaste espace non urbanisé situé en plein cœur de la commune apparaît a priori comme une anomalie de la planification. Ces terrains sont affectés au plan de secteur en ZACC et en zone de parc pour tout ce qui borde directement la Senne. Lors des inondations de 2010 et 2011, l'ensemble de la zone fut inondé. Il y a donc ici un enjeu majeur pour la lutte contre les inondations au cœur de la Ville.



Le P.P.R.I. prévoit sur la zone la création d'une Zone d'Immersion Temporaire (ZIT). A l'instar des aménagements sur le lit du Coeurq (en amont), intégrés au projet LIFE Belini (voir encart), il est projeté un volume de retenue et stockage de 180.000 m³ grâce à des aménagements en deux phases :

- D'abord, une zone de débordement incluant un réseau de mares, en rive gauche de la Senne, entre la caserne de pompiers et la maison de repos des Bruyères.
- Ensuite, une zone de rétention complémentaire en amont.
- Actuellement, la zone joue un rôle d'espace vert et de lieu de promenade pour les riverains et présente un potentiel élevé en termes de biodiversité.



Le site après les crues de novembre 2010 (Extrait du P.P.R.I. de Tubize)



[Retournez vers la rue Ferrer.](#)



N°2bis – Les actions en matière de prévention des inondations



DÉFIS WOOC LAP

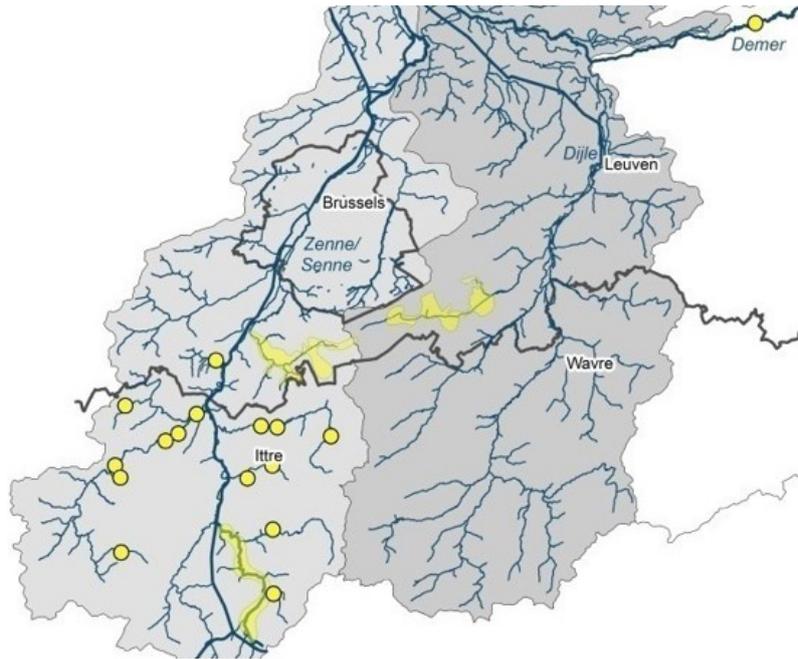
» Q4. La prairie des Angles, soumise régulièrement aux inondations, ne peut accueillir d'urbanisation intense. Évaluez avec une note allant de 1 à 5 les aménagements possibles pour cette zone.

- Une urbanisation partielle mais limitée aux pourtours de la zone, hors des aléas d'inondation et le long des voiries existantes.
- Un réservoir de biodiversité intégrant zone humide, nouveaux méandres pour la Senne et prairies en fauche tardive.
- Un parc urbain inédit traversé par un nouveau maillage de sentiers et quelques terrains de sports et activités en plein air.



Située à l'amont de la prairie des Angles, la Zone d'Immersion Temporaire des étangs du Coeurq a été aménagée en vue de la création d'un bassin de rétention d'une capacité de 77.000 m³. Finalisé en 2018, cet aménagement était intégré dans le P.P.R.I. de Tubize et a pu être réalisé en partenariat avec la province du Brabant wallon, gestionnaire des cours d'eau, et le projet LIFE BELINI.

Le principe de l'ouvrage est celui d'une digue à contrôle manuel adossée à un talus à pente douce pour permettre le verdissement. L'ouvrage délimite une zone de réserve de biodiversité gérée par Natagora.



En jaune, les différentes actions ciblées du projet LIFE Belini dans les bassins versants de la Senne et la Dyle.

Le projet LIFE "Belini" est porté par huit partenaires issus des trois régions du pays et cible le bassin versant de l'Escaut. La zone concernée étant densément peuplée et fortement artificialisée, elle est soumise à d'importants aléas d'inondations. Les différentes mesures du projet ont pour objectifs d'améliorer la qualité de l'eau et la biodiversité mais également de mieux gérer les risques d'inondations. Pour remplir ce dernier objectif, le projet prévoit plusieurs aménagements dont la création de Zones d'Immersion Temporaires (comme celles du Coeurq) mais aussi des travaux de reméandration. Il s'agit donc d'intervenir sur le lit des cours d'eau afin d'accroître la rétention naturelle de ces derniers en creusant ou reliant les anciennes courbes de rivières qui en ont été coupées suite à l'artificialisation du territoire.

10. Place du Remblai

La Place du Remblai fait partie d'un chapelet d'espaces publics situés entre le lit de la Senne et le centre-ville. Elle structure un tissu urbanisé issu de la fin du 19ème siècle et composé majoritairement d'habitat modeste.

Avant les inondations de 2010 et 2011 qui l'ont impactée, un concours d'architecture avait été lancé en vue de son réaménagement. Le projet lauréat prévoyait l'installation de nouveau mobilier urbain, la gestion des accès à la rue Francisco Ferrer et l'intégration du square de la Liberté situé plus haut. Le réaménagement de la place apparaît dans le schéma directeur de 2016.



Aperçu du projet de réaménagement de la Place du Remblai.
Source : bureau 7



Faites demi-tour. Descendez la chaussée de Mons et tournez à droite avant l'immeuble n° 125 (glacier).



11. Potagers collectifs

Les potagers collectifs, situés entre la chaussée de Mons, le chemin de fer et la rue des Ponts, bordent pour partie les rives du Coeurq. Poumon vert et social de cette partie du quartier, ils sont accessibles par un maillon de mobilité douce qui chemine d'est en ouest. Ces espaces sont régulièrement inondés vu la présence de la voie ferrée au nord qui limite les écoulements vers l'aval.



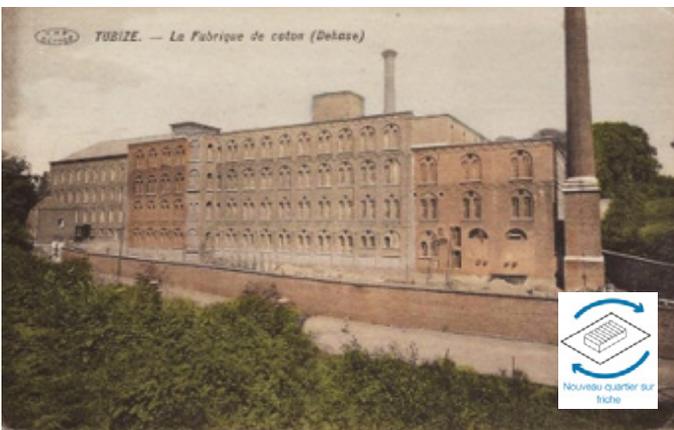
Tournez à droite, rue des Ponts.

Quartiers sud

12. Espace Mondy

Ancien site industriel de +/- 5 ha, situé le long du chemin de fer, il fait l'objet d'un vaste projet mixte : du logement (entre 280 et 330 logements), quelques commerces et bureaux, une académie de musique et un parc.

Deux bâtiments sont conservés : la maison de maître dans le parc et une ancienne halle (datant de la fin du 19ème siècle), qui a déjà été réaménagée en 55 lofts duplex (1 à 3 chambres) aux étages et en bureaux au rez.



© Musée de la Porte de Tubize

Ce site a été occupé, au milieu du 19ème siècle, par la filature de coton Dehase. Après la crise de 1929, les bâtiments sont repris par l'usine de chaussures Bata jusqu'en 1952. Une entreprise de production de Sisal Kraft (papier renforcé pour sacs industriels ou isolation) acquiert alors le site, n'y conservant, des bâtiments d'origine, que le bâtiment principal. L'espace doit aujourd'hui son nom au dernier propriétaire, la fabrique Mondy.



Continuez dans la rue des Frères Lefort puis, à gauche, dans l'avenue de Mirande.

Un **Périmètre de Remembrement Urbain (PRU)**, approuvé par le GW en novembre 2016, prévoit également une **passerelle modes doux** au-dessus des voies, en connexion avec le site Brenta.



Source : PRU dit Mondy, © Urban Architectes, 2016



Extraits du dossier de PRU dit Mondy, Urban Architectes, 2016



LEGENDE

- Trace bâtiments existants
- Trace bâtiments démolis
- Trace voiries existantes
- Périmètre de remembrement urbain
- Trace du parcellaire au sein du projet de réaménagement
- Trace des connections envisagées avec le tissu existant
- Zone de parc
- Zone d'habitat multi-résidentiel (densité +/- 80log./ha)
- Zone d'habitat multi-résidentiel déjà couvert par permis d'urbanisme
- Zone d'habitat reprise au plan de secteur
- Zone mixte d'habitat et de commerce déjà couvert par permis d'urbanisme
- Zone mixte d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif et de commerces
- Zone de connexion avec la gare et le site Brenta (passerelle)

Les enjeux identifiés par le PRU :



- Le recyclage d'une friche et la rénovation de bâtiments patrimoniaux, intégrant le fait qu'une activité industrielle est devenue incompatible à cet endroit ainsi que les besoins de la commune.



- L'évolution démographique et la pression foncière liée à la proximité de la capitale. Tenant compte de la proximité du centre et de la gare, la densité projetée (+/-60 log/ha) vise à y répondre.



- La césure du territoire par les infrastructures ferroviaires, notamment pour les déplacements par modes doux. La rénovation du site est l'occasion de le connecter au reste du territoire grâce à une nouvelle passerelle cyclo-piétonne au-dessus des voies.

13. Bassin d'orage de Mirande



Dans le cadre du P.P.R.I., une **ancienne station d'épuration** a été réaménagée en bassin d'orage d'une capacité de 1.100m³.

Cette zone de retenue permet, depuis juillet 2013, de canaliser les eaux de ruissellement de la Cité des Clos et de la rue des Frères Taymans, avant leur aboutissement dans le Coeurcq.

14. Projets résidentiels avenue de Mirande



Les Jardins d'Eliana ont urbanisé une parcelle vierge (0,9 ha).

Le Mirande occupe le site de l'ancienne maison de repos du CPAS (bâtiment à 3 branches). L'ancienne plaine de jeux a été déplacée dans la Cité des Clos voisine (charge d'urbanisme).

Source : Vue aérienne 2015, © WalOnMap, SPW.



Source : Vue aérienne 2021, © WalOnMap, SPW, 2022

Les Jardins de l'Eliana

Finalisé en 2020, le projet compte 65 logements répartis dans deux immeubles séparés par un important talus. Le 1er bâtiment possède également une surface commerciale.



Les Jardins de l'Eliana : densité brute = 72 log/ha

Le Mirande

Réalisé en 2017-2018, ce long bâtiment, à la forme singulière (résultante du relief et du parcellaire) compte 105 appartements.



Le Mirande : densité brute : 105 log/ha

Face à la pression immobilière et l'évolution démographique, Tubize connaît, depuis quelques années, des développements résidentiels conséquents, par l'urbanisation de grands terrains libres, le remplissage de parcelles résiduelles dans des tissus bâtis incomplets ou encore par la reconversion d'anciens sites d'activités. Alors que la densité du tissu ancien oscille entre 40 et 50 log/ha, des opérations récentes – comme ces immeubles avenue de Mirande – dépassent souvent 80, voire 100 log/ha.



DÉFIS WOOC LAP

» Q5. Les projets résidentiels de l'avenue de Mirande côtoient directement la Cité des Clos. Les deux ensembles fonctionnent par contre de manière très autonome. Que proposeriez-vous pour mieux relier ces deux portions du territoire, entre elles mais aussi avec le reste du quartier ? Nouvelles fonctions, aménagements, stratégie d'implication des acteurs et citoyens... Vous pouvez soumettre plusieurs propositions. Après avoir encodé et validé vos différentes propositions, vous pouvez passer à la question suivante.

» Q6. Cas fictif : l'intercommunale propriétaire de la Cité des Clos a bien conscience du potentiel foncier dont elle dispose à cet endroit de la commune. Imaginons qu'elle souhaite vendre à un développeur une partie des terrains non encore bâtis. Situez sur le plan, la (ou les) zone où une densification résidentielle vous semble la plus pertinente et qui pourrait être vendue à cette fin.

15. Quartier des Bruyères / Cité des Clos



Source : Vue aérienne 1994 © WalOnMap, SPW,

Le quartier des Bruyères (aussi appelé des Clos) est une cité sociale construite dans les années 1970. Initialement, le site comptait 519 logements, répartis dans plusieurs immeubles et 5 tours de 7 étages.

Une partie des bâtiments a été détruite en 2015 (au centre et au sud-ouest), en raison de leur vétusté et du coût énergétique d'une rénovation.



En juin 2017, un nouvel immeuble a été construit (rectangle rouge sur la vue aérienne) : il compte 12 logements, dont 4 pour PMR, sans accès ni espace commun (chaque logement dispose d'une entrée privative).

Particularité liée au relief : les 4 appartements de plain pied sont au 3ème étage, avec accès depuis l'avenue de Mirande ; les 8 duplex sont accessibles par une nouvelle voirie.



Traversez la rue des Frères Taymans vers la rue de la Colline puis, à droite, la rue Baland via laquelle vous accédez au projet des Coteaux.

Reconversion du site des Forges de Clabecq

La réaffectation du site des Forges de Clabecq a une dimension symbolique vu le rôle joué par ce site dans l'histoire économique de Tubize.

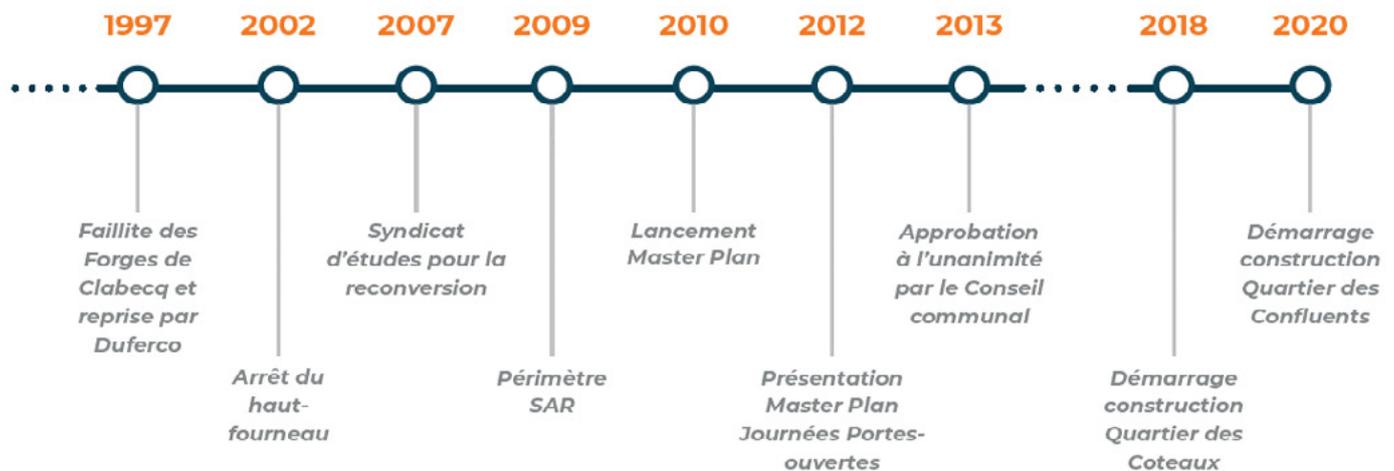
En 2007, à l'initiative de la Ville, un partenariat public-privé, associant la Région, la Ville et le propriétaire, Duferco, est initié pour redonner vie au site. Une **reconnaissance SAR** est accordée en 2009, sur un périmètre de 87 ha, dont Duferco est le propriétaire majoritaire. Le solde, propriété d'Infrabel et SNCB Holding, est le foncier lié à la gare de triage.

Peu après, la réalisation d'un Masterplan est lancée, dans une approche participative avec des ateliers d'acteurs et des ateliers urbains.

2010



N°3 – Friches et reconversion industrielle



Source : Duferco Wallonie, Dossier de presse 05/03/2020

URBANISME OPERATIONNEL & POLITIQUE FONCIERE

Cécile Dresse

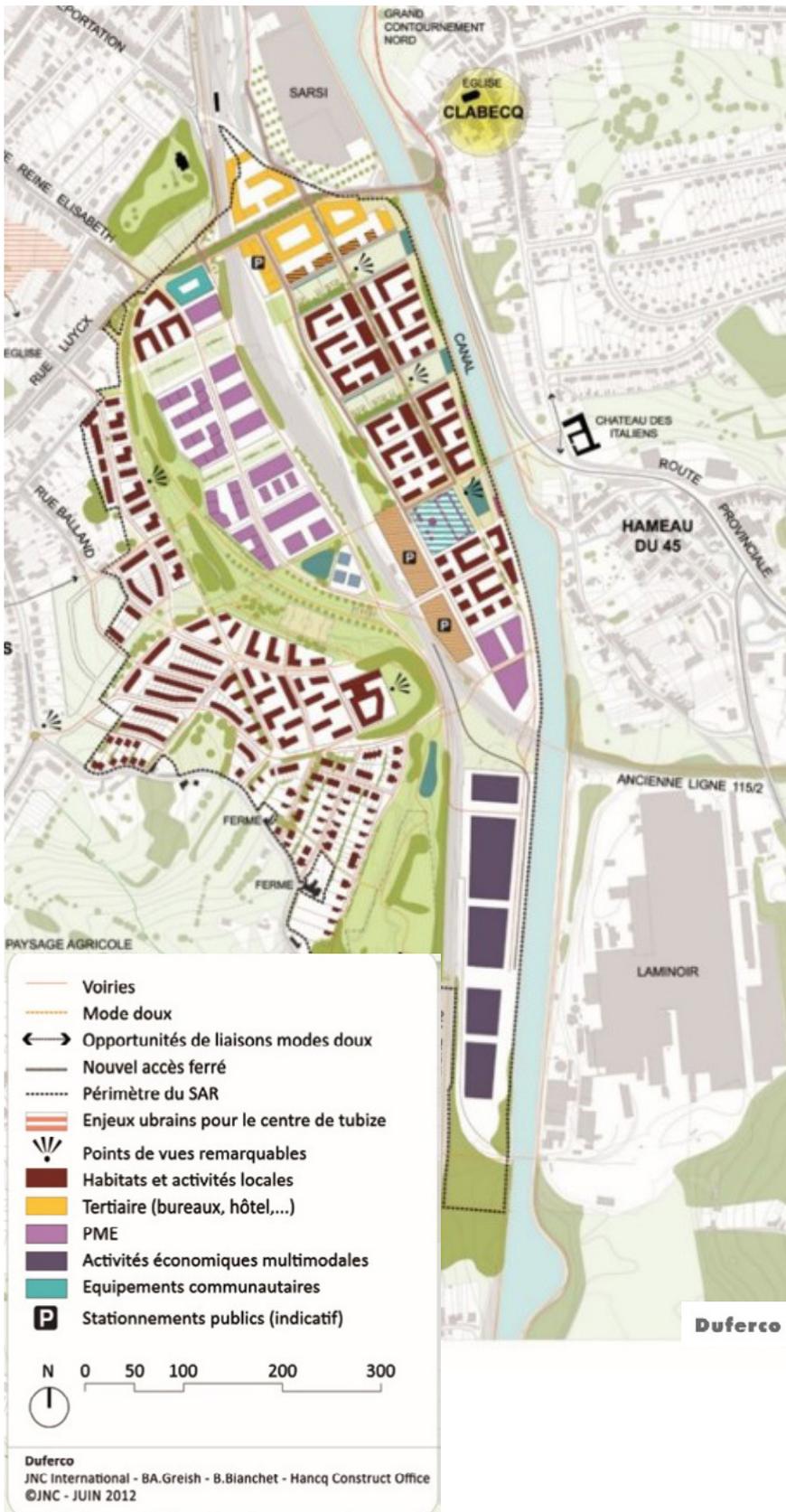


Ressource utile

Besoin d'y voir plus clair dans les outils réglementaires ?

Une présentation détaillée, donnée en 2017 lors d'un colloque du SPW-TLPE, est disponible sur leur site Internet, sous l'onglet 'Colloques et séminaires'.

Le Masterplan des Forges



Ses objectifs :

- Assainir et réaffecter le site des Forges de Clabecq
- Traiter l'entrée de ville, créer un lien entre Clabecq et Tubize
- Répondre à la demande en logements
- Développer des activités économiques
- Développer des espaces (verts) publics
- Améliorer la mobilité (fermeture du passage à niveau, création du contournement routier)

Ce que prévoit le Masterplan :

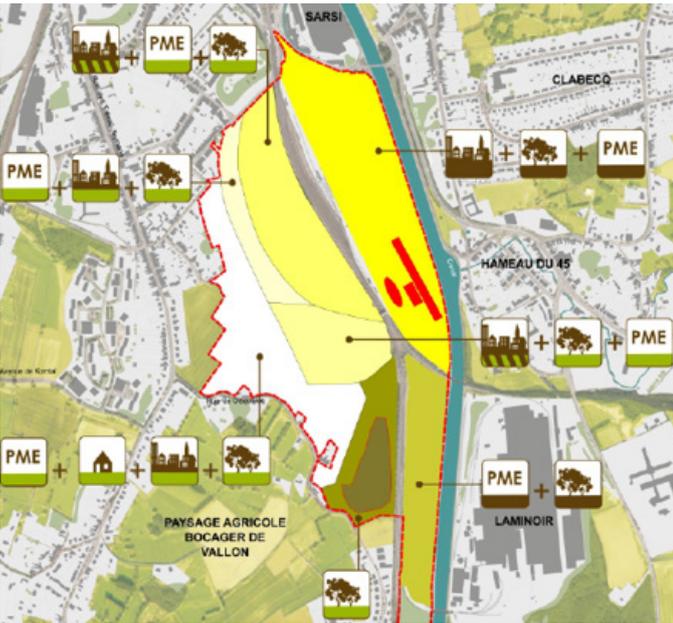
- 2500 logements
- 3,3 ha d'activités tertiaires (commerces, bureaux, loisirs)
- 25 ha d'espaces paysagers
- 25 ha d'activité économique
- 2 ha d'équipements communautaires

Un effort de communication a été mené afin de rendre les contraintes techniques de la dépollution compréhensibles au plus grand nombre.

- IMPERMÉABILISATION
- RESTRICTIONS D'USAGE
- PAS DE RESTRICTIONS



N°4 – La réalisation d'un Masterplan



Traversez le projet des Coteaux puis longez les noues jusqu'à la rue Raymond Luyx.

16. Quartier des Coteaux



La première phase de mise en oeuvre du Masterplan correspond à la construction du quartier des Coteaux, démarrée en décembre 2018.

Le quartier, sur 5,14 ha de terrains qui n'ont pas nécessité d'assainissement, compte 34 maisons et 199 appartements.

Des chemins ont été créés afin de connecter le quartier et le futur parc public avec la cité des Bruyères.

La construction de maisons « bel-étage » permet de tirer parti du relief en pente.

Des noues de rétention d'eau ont été aménagées en contrebas du quartier.



16. Quartier des Coteaux

Le permis pour le Quartier des Confluents a été octroyé en 2019. Le projet, en cours de construction, couvrira une superficie de 12,6 ha et marquera l'entrée de ville le long d'un futur boulevard urbain.

Des activités tertiaires prévues au Masterplan... et une réalité immobilière en évolution.

L'une des intentions du Masterplan était la mixité de fonctions. Parmi les fonctions visées, la part projetée pour le secteur tertiaire était non négligeable, avec 30.000 m² à répartir entre des commerces et des bureaux. L'effondrement du marché des bureaux a conduit les propriétaires à revoir le projet et privilégier le commerce. Ils ont fait le choix d'un outlet mall pour, à la fois, des raisons d'opportunité de marché (vu l'absence de ce concept commercial dans le centre de la Belgique) et parce qu'il s'agit d'une option compatible avec la volonté de ne pas déforcer le centre-ville et limiter la concurrence entre quartiers.

TOM Tubize Outlet Mall (commerces de luxe à prix attractif)

- 12 000 m² de surface commerciale nette
- 1 100 places de parking
- 250 emplois

Agriculture urbaine sur le toit de l'outlet mall. 9500 m²

Sports et loisirs indoor (escalade, gokarts électriques) 6000 m²

Équipements communautaires (crèche, maison médicale, résidences services, professions libérales)

HORECA et commerces de proximité

Espaces verts publics

573 logements



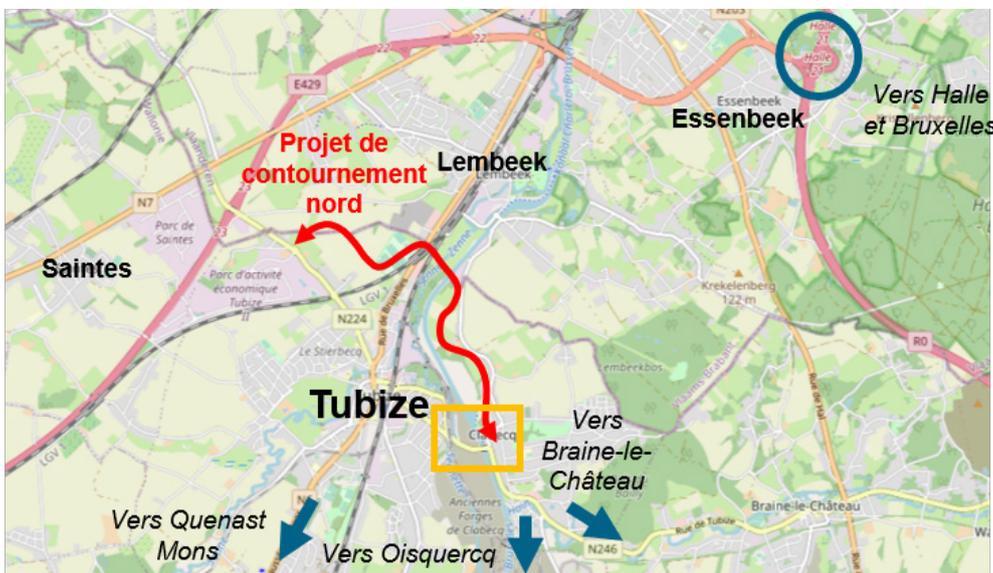
<https://www.tubizeoutletmail.om>

Tubize, les forges et la mobilité

Tubize est fortement affectée par la congestion : la fragmentation de son territoire, l'attractivité de la gare et un trafic de transit de voitures entre Braine-le-Château et Bruxelles et de camions liés à la zone multimodale de Clabecq, en sont les principales causes. L'accroissement de la population prévue, dans le centre ET la périphérie accroîtra probablement cette pression.

Le contournement de Tubize et le boulevard urbain

L'idée de création d'un contournement du centre de Tubize remonte à une quarantaine d'années. Le projet de réaffectation du site des Forges et la réalisation du Masterplan ont accéléré le processus. L'itinéraire, d'une longueur de 4 km, reliera la RN 246 à la RN 224 à proximité de l'autoroute E429. Les travaux devraient débuter en 2023.

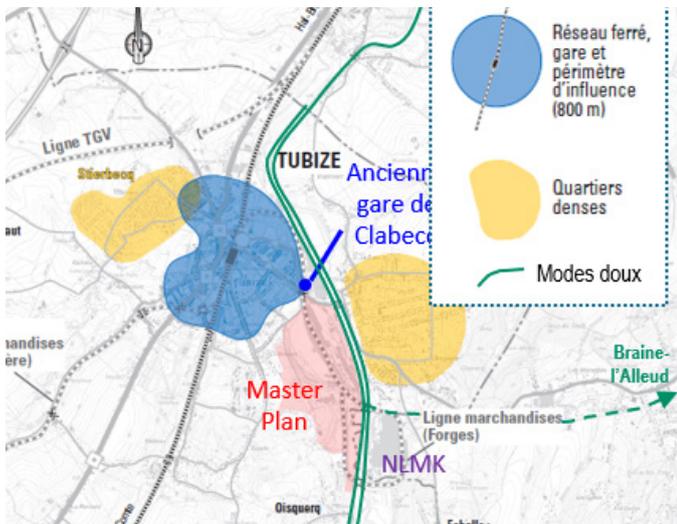


Le Masterplan prévoit l'aménagement d'une nouvelle entrée de ville et la construction d'un pont au dessus du rail afin de supprimer le passage à niveau rue de la Déportation.



N°5 – Les enjeux de mobilité

18. Gare de Clabecq et passage à niveau



«Seule une petite partie du pôle de Tubize est située à une distance inférieure à 800 m à pied de la gare.» PCM, 2010

Le périmètre du Master plan est traversé par une ligne ferroviaire connectée à l'entreprise sidérurgique NLMK. Jadis, les lignes Braine-l'Alleud - Braine-le-Comte et Lembeek-Écaussinnes desservaient la gare de Clabecq.

Les rives du canal ont été aménagées en RAVeL et véloroute. Le tronçon désaffecté de la ligne entre Clabecq et Braine-l'Alleud fera aussi l'objet d'un aménagement en voie verte.



Shéma directeur CREAT, 2016

Toujours en matière de mobilité, le Schéma directeur (2016) propose de créer des aménagements de voiries, entre le futur boulevard urbain et le centre-ville. L'itinéraire connecté à la rue Luycx est privilégié par rapport à la partie basse de la rue de la Déportation.



DÉFIS WOOC LAP

- » Q7. Selon vous, quels sont les trois actions prioritaires à mener dans le centre de Tubize afin de favoriser la complémentarité avec les futurs développements du Quartier des Confluents ?
- Créer des espaces verts accessibles au public
 - Reconvertir les commerces vides en logements de qualité
 - Requalifier les rez-de-chaussée commerciaux
 - Créer des liaisons douces
 - Créer des poches de parking
 - Augmenter le stationnement à proximité de la gare
 - Développer un urbanisme transitoire (occupation d'espaces vacants de manière à redonner vie à un lieu et encourager les nouveaux usages)
 - Redonner des fonctions aux espaces publics
 - Regrouper les fonctions communautaires
- » Q8.1 Selon vous, la réouverture d'un arrêt de train à Clabecq est-elle compatible avec la redynamisation du centre-ville ?
- » Q8.2 Expliquez votre choix.



Depuis la sortie du projet des Coteaux, vous pouvez retourner vers la gare via la rue Reine Elizabeth, l'avenue Gabrielle Petit puis la rue de la Déportation. Vous pouvez également faire une dernière boucle via les rues Alexandre Navet et des Forges (seconde boucle supplémentaire sur la carte générale).

Nous espérons que les documents proposés vous auront permis de découvrir Tubize dans toute sa complexité et que les ressources de son territoire et la façon dont ses acteurs les mobilisent pourront inspirer vos pratiques.

Merci à Michel Januth, Pierre Anthoine, Sabine Desmedt, Bruno Soudan, Raphaëlle Warmont, Robin Sales, Carine Delcuve, Olivier Waleffe, Cédric Harmant, David Aerts, et à toutes leurs équipes pour le temps accordé à nos questions et à la réalisation des capsules vidéos.

Merci à Jean-Louis Cuvelier et son équipe pour la réalisation et la diffusion de ces capsules.

Et enfin, merci à VOUS pour votre participation !

N'oubliez pas de nous faire part de vos retours.

À très bientôt !

