

Site of Ciney

Present:

Representatives of the owner

Mr. J-M CHEFFERT, Mayor of Ciney

Mr. Fr. BOTIN, First Deputy Mayor, Alderman of the City Planning Ciney

Mrs. D. DAXHELET, responsible for the planning department of the city of Ciney

Representatives of Europan

Mr. P.SAUVEUR, President of Europan Belgium

Mr. J-M DEGRAEVE, Vice-President of Europan Belgium

Mrs. A.DALLA TOFFOLA, Secretariat of Europan Belgium

Greeting

Mr SAUVEUR thanks the Mayors and First Deputy Mayor, as well as Mrs DAXHELET for their presence and for their time and involvement in the project of Europan competition.

He also thanked the candidates of Europan, came in large numbers for this site visit. Mr. the Mayor welcomes the ensemble, thanked the organization of Europan and gave the word to Mr BOTIN.

Presentation by Mr. BOTIN, First Alderman - City of Ciney

Mr. BOTIN sketches a quick overview of the city of Ciney:

Population of 15 800 inhabitants, a town in the Condroz, on the E411 motorway connecting Brussels to the Luxembourg, at about 30 kms from the city of Namur, political and administrative capital of Wallonia.

The Europan site is located in close proximity to the station. It therefore has a very favorable situation for its connections to road and rail networks.

One of the advantages of Ciney is also its position relative to the agro-food sector. There is currently a project in Belgium of administrative decentralization of the federal organization to the Regions. With this in mind, the City of Ciney is trying to position themselves to recover the competence of the administrative division of agriculture. If this project is successful, it should be able to accommodate about 300 employees and thus create the necessary infrastructure (office and housing) on its territory.

One of the wishes of the city is not to develop business on the Europan site in order to preserve the existing trade in the main artery of the city.

Ciney also has an important educational center (basic - school - high school in agronomy).

Presentation by J-M Degraeve

Ciney is an ancient city with an old cityheart where historically a livestock market was unfolded.

-In the 19th century: arrival of the railroad which is settled at a certain distance, but reasonable, from the center of the city. This has the effect of creating a second pole that generates two parallel lines connecting the station and its neighborhood to the old center.

-In the 19^o / 20^o century, industrial era, the activities of Forges Ciney are developing. They experienced a bankruptcy in the late 70's, then a conversion to 1980. The building of the Forges - venue of this European meeting - was converted into a school and facilities of public interest. On the other side of the street, the European 12 site is an old area of economic activity, called to become a habitat area.

The station area encounters a problem of traffic today that we would unclog on the place of the current level crossing of the N937, a problem on which we oppose two solutions:

Either create a passage under the railroad tracks at the position of the existing crossing, upstream of the site (on the southern edge of the site of reflection), or create a bridge crossing over the railroad tracks on the site of action.

The debate is ongoing, and the European candidate is free to choose in the development of the project.

The passage under the tracks will have to consider, at the technical level, a casing according to the proximity of the river: the overpass would expropriate some private park along the railway to the west at the level of the European site.

The site should accommodate the habitat functions, offices and also take into account a management of parking problems. Indeed, the current parkings are saturated during the week.

One of the challenges of the project is also to close the city by restructuring this part of the territory.

The river, natural element on the site, can be a positive element to exploit by taking the flood risk into account.

Buildings located on the north of the study site should be preserved. They have, indeed, been recently renovated.

After a guided visit on-site, the word was then given to the candidates for questions and answers:

1 .What about the topography. Could we have an altimeter reading?

There is no topographical survey of the land.

Except the bed of the river, the entire site can be considered as flat.

Only the passages to create above or below the tracks depending on the chosen option should lead to different levels in the project.

2. Are there any charges regarding the density of habitat areas?

Ciney has a sector plan and a communal scheme.

60 dwellings per hectare are recommended but in this case, the communal desire is to accommodate 300 people on this site. The proposed density may thus deviate from the norm and will be assessed in terms of the relevance and coherence of the applicant's proposal

3. Should we keep the small properties in the triangle above the site?

In principle, expropriation should be avoided.

However, if the viability of the proposed project requires expropriations, it is clear that the decision in this matter will be reconsidered as far as the quality of the project warrants it.

4. Could you explain again the organization of the roads and the issue of new passages "under" and "over" the railway tracks?

Development of the site will generate a new roadway along the railway tracks (the "Quai de l'Industrie" becomes a district road).

This road to create will consist in two lanes and a lateral bicycle path and will run along the site sideways the railway.

To reach this road from the entrance of the city, two solutions:

- By an underground passage (south edge of the site of reflection) doubling the current road on the surface, in order to release traffic congestion.

- Either at the private park on the west by joining the site by a bridge passing over the tracks (north edge of the site of reflection). This solution would entail the expropriation of part of the private park sideways the railway.

5. Must there be only housing and offices on the site?

Yes.

This corresponds to the requirements. The shops are not desired.

The current commercial offer (small businesses) is close enough, and could be particularly boosted by the installation of new residents on the European site.

As for larger shops, they are already well established on the territory of the municipality.

It is not useful to add community facilities, as the existing infrastructure is considered adequate.

6. What are the effective urban regulations?

There is no regulation of general planning for the city of Ciney.

Only the former center is subject to certain regulations, but they do not relate the European site.

By cons, the city of Ciney is subject to a sector plan and a municipal planning scheme (see question 2), the constraints are reflected in the provided data (housing density...).

7. What type of housing is expected (ownership, rental housing,...)?

Nothing is fixed and the town has no preconceived ideas regarding these questions.

The current demand is, however, more oriented towards apartments. The area around the train station should be for a public preferably using the train for their displacements.

8. We evoke an office building for 300 employees near the train station. What about it?

The City of Ciney would receive on its territory the administrative division of agriculture, but nothing is decided at this time. If this decision would come, it should cope with this demand. That is why it would be interesting to anticipate this situation and develop a "reversible" building. We glue here closely to the theme of European 12 of "adaptable city."

The design of the office building should be able to provide a relatively easy conversion into housing.

9. Could there be underground parking?

However, there is reason to be attentive to the proximity of groundwater and flood zones (near the river) and the costs generated by this type of infrastructure. This can influence the viability of the proposed project.

10 Are parking lots full during weekdays ?

Yes, there is a real need for parking, especially as the new road will condemn existing parking spaces. There are no municipal regulations on parking, but minimum one parking space per dwelling is a generally an accepted standard.

40 places could be created in addition on the other side of the railway (current area partly used as a parking lot).

11 Can we imagine parking silo's ?

Why not, but we refer here to the question of the cost of such an infrastructure.

12. What are the expectations regarding the question of durability?

There is no particular objective but, nowadays, how not to conceive buildings with low energy consumption?

Taking advantage of the existing 'Leignon' river to connect the city to a qualitative green area could be an axis on which operate.

The development of the banks of the river could be a structural element of the project.

13What about the public spaces outside the area of the European site ?

There is:

- A private park in the west of the site (along the rail)
- A public park in the south
- A private park in the east (park managed by the condominium of 3 buildings) but still crossed by a road accessible to the public. It is not possible to connect it to the site European due to a significant difference in levels.

14 What about the drainage network?

There is a sewage treatment plant on the north of the city.

A pipe is provided for connecting the future housing.

Site de Ciney

Présents :

Représentants du Maître d'Ouvrage

Monsieur J-M CHEFFERT, Bourgmestre de Ciney
Monsieur Fr. BOTIN, Premier Echevin, Echevin de l'Urbanisme de la ville de Ciney
Madame D. DAXHELET, responsable du service d'urbanisme de la ville de Ciney

Représentants d'Europan

Monsieur P.SAUVEUR, Président d'Europan Belgique
Monsieur J-M DEGRAEVE, Vice-Président d'Europan Belgique
Madame A.DALLA TOFFOLA, Secrétariat d'Europan Belgique

Accueil

Monsieur SAUVEUR remercie Messieurs les Bourgmestre et Premier Echevin, ainsi que Madame DAXHELET pour leur présence ainsi que pour leur disponibilité et implication dans le projet du concours EUROPAN.

Il remercie également les candidats d'Europan, venus en nombre pour cette visite de site.

Monsieur le Bourgmestre salue l'assemblée, remercie l'organisation d'Europan et passe la parole à Monsieur BOTIN.

Exposé de Monsieur BOTIN, Premier Echevin – Ville de Ciney

Monsieur BOTIN esquisse une rapide présentation de la ville de Ciney :

Population de 15 800 habitants, ville située dans le Condroz, sur l'axe autoroutier E411 reliant Bruxelles au Luxembourg, à environ 30 kms de la ville de Namur, capitale politique et administrative de la Wallonie.

Le site EUROPAN est situé à proximité directe de la gare.

Il présente donc une situation assez favorable par ses connections aux réseaux routiers et ferroviaires.

Un des atouts de Ciney est également sa position par rapport au secteur agro-alimentaire.

Il y a actuellement en Belgique un projet de décentralisation administrative de l'organisation fédérale vers les Régions. Dans cette optique, la Ville de Ciney tente de se positionner pour récupérer la compétence de la division administrative de l'agriculture.

Si ce projet aboutissait, elle devrait pouvoir accueillir environ 300 fonctionnaires et donc créer les infrastructures (bureaux et logements) ad hoc sur son territoire.

Un des souhaits de la ville est également de ne pas développer du commerce sur le site EUROPAN afin de préserver le commerce existant dans l'artère principale de la ville.

Ciney a également un pôle scolaire important (fondamental – secondaire – haute école en agronomie).

Présentation par J-M Degraeve

Ciney est une ville millénaire avec un cœur ancien où se déroulait historiquement un marché à bestiaux.

-Au 19^esiècle : arrivée du chemin de fer qui s'installe à une distance certaine, mais raisonnable, du centre de la Ville. Cela a pour conséquence de créer un second pôle qui génère deux axes parallèles reliant la gare et son quartier au centre ancien.

- Au 19^e/20^e siècle, ère industrielle, les activités des Forges de Ciney se développent. Celles-ci connurent une faillite à la fin des années 70', puis une reconversion vers 1980. Le bâtiment des Forges - où se déroule par ailleurs la réunion European - fut reconverti en école et équipements d'intérêt public. De l'autre côté de la rue, le site d'European 12 est une ancienne zone d'activité économique, appelée à devenir une zone d'habitat.

Le quartier de la gare rencontre aujourd'hui un problème de circulation que l'on souhaiterait désengorger au droit du passage à niveau actuel sur la N 937, problématique à laquelle on oppose deux solutions :

Soit créer un passage sous les voies de chemin de fer au droit du passage à niveau existant, en amont du site (en bordure sud du site de réflexion), soit créer un passage pont au-dessus des voies du chemin de fer au niveau du site d'action.

Le débat est en cours, et le candidat European a le libre choix à ce niveau dans le développement de son projet.

Le passage sous les voies devra envisager, au niveau technique, un cuvelage en fonction de la proximité de la rivière ; le passage supérieur entraînerait l'expropriation d'une partie du parc privé qui longe le chemin de fer à l'ouest à la hauteur du site European.

Le site devrait accueillir les fonctions d'habitat, de bureaux et prendre également en compte une gestion de problématique de parking.

En effet les parkings actuels sont saturés en semaine.

Un des enjeux du projet est également de refermer la ville en restructurant cette partie de territoire.

La rivière, élément naturel situé sur le site peut être un élément positif à exploiter, tout en tenant compte de risques d'inondation.

Les bâtiments implantés au nord du site d'étude devraient être conservés. Ils viennent en effet d'être récemment rénovés.

Après une visite accompagnée sur site, la parole est ensuite donnée aux candidats pour les questions-réponses :

1. Quid de la topographie des lieux. Pourrait-on disposer d'un relevé altimétrique ?

Il n'existe pas de relevé topographique du terrain.

En dehors du lit de la rivière, l'ensemble du site peut être considéré comme plat.

Seuls les passages à créer au-dessus ou en-dessous des voies ferrées suivant l'option choisie devraient induire des différences de niveaux dans le projet.

2. Y a-t-il des impositions de densité des zones d'habitats ?

Ciney possède un plan de secteur ainsi qu'un schéma communal.

60 logements à l'hectare y sont préconisés mais dans le cas présent, la volonté communale est d'accueillir 300 personnes sur ce site.

La densité proposée pourra donc s'écarter de la norme et sera appréciée en fonction de la pertinence et de la cohérence de la proposition du candidat.

3. Doit-on conserver les petites propriétés situées dans le triangle en amont du site ?

En principe, les expropriations sont à éviter. Toutefois, si la viabilité du projet proposé nécessite des expropriations, il est évident que la décision à ce sujet pourra être reconsidérée pour autant que la qualité du projet le justifie.

4. Pourrait-on réexpliquer l'organisation des voiries et la question des nouveaux passages "sous" ou "sur" les voies du chemin de fer ?

L'aménagement du site va générer un nouvel axe de circulation le long des voies de chemin de fer (le «quai de l'Industrie » deviendra une voirie de quartier).

Cette voirie à créer sera constituée de 2 bandes de circulation et d'une piste cyclable latérale et longera le site en bordure du chemin de fer.

Pour rejoindre cet axe depuis l'entrée dans la ville, deux solutions :

- soit par un passage souterrain (bordures sud du site de réflexion) doublant la voirie actuelle en surface, dans le but de désengorger la circulation.
- soit du côté du parc privé à l'ouest en rejoignant le site par un pont passant au-dessus des voies (bordure nord du site de réflexion). Cette solution entraînerait l'expropriation d'une partie du parc privé situé en bordure des voies de chemin de fer.

5. Ne faut-il exclusivement que du logement et des bureaux sur le site ?

Oui.

Cela correspond aux besoins. Les commerces n'y sont pas souhaités.

L'offre commerciale actuelle (petits commerces) est suffisante à proximité, et pourrait être d'autant plus dynamisée par l'installation de nouveaux habitants du site d'Europan.

Quant aux commerces de plus grandes surfaces, ils sont déjà bien implantés sur le territoire de la commune.

Il n'est pas non plus utile d'ajouter des équipements communautaires car les infrastructures existantes sont jugées suffisantes.

6. Quels sont les règlements urbanistiques en vigueur ?

Il n'y a pas de règlement d'urbanisme général pour la ville de Ciney.

Seul le Centre ancien est soumis à certaines réglementations, mais celles-ci ne concernent par conséquent pas le site EUROPAN.

Par contre, le ville de Ciney est soumise à un plan de secteur et à un schéma communal d'urbanisme (voir question 2), dont les contraintes sont reproduites dans les données fournies (densité de logements,...).

7. Quels sont les types de logements attendus (accès à la propriété, logements locatif., ...)

Rien n'est figé et la commune n'a pas d'idée préconçue par rapport à ces questions.

La demande actuelle est toutefois plus orientée vers des demandes d'appartements.

La zone située autour de la gare devrait plus être destinée à un public utilisant préférentiellement le train pour ses déplacements.

8. On évoque un bâtiment administratif pour accueillir 300 employés à proximité de la gare. Qu'en est-il ?

La ville de Ciney souhaiterait accueillir sur son territoire la division administrative de l'agriculture, mais rien est décidé à l'heure actuelle. Si cette décision tombait, elle devrait faire face à cette demande. C'est pourquoi il serait intéressant d'anticiper cette situation et de concevoir un bâtiment « réversible ». On colle ici de très près au thème d'EUROPAN 12 de la « ville adaptable ».

La conception de ce bâtiment administratif devrait donc pouvoir permettre une reconversion relativement aisée en logements.

9. Peut-on envisager des parking souterrains ?

Oui mais il y a toutefois lieu d'être attentif à la proximité des eaux souterraines et zones inondables (proximité de la rivière) ainsi qu'aux coûts que génère ce type d'infrastructure. Cela peut intervenir dans la viabilité du projet proposé.

10 Les parkings sont-ils saturés en semaine ?

Oui, il y a un réel besoin de parking , d'autant que la nouvelle voirie va condamner des places de parkings existantes.

Il n'y a pas de règlement communal sur les places de parking, mais un emplacement de parking minimum par logement est une norme généralement admise.

40 places pourraient être créées en plus de l'autre côté du chemin de fer (aire actuelle en partie utilisée comme parking)

11 Peut-on imaginer des silos à parking ?

Pourquoi pas, mais on renvoie ici à la question du coût de telles infrastructures.

12. Quelles sont les attentes au niveau de la question de la durabilité ?

Il n'y a pas d'objectif particulier, mais comment à l'heure actuelle ne pas concevoir des bâtiments à faible consommation d'énergie ?

Profiter de la rivière existante du Leignon pour relier la ville à une zone verte de qualité pourrait être un axe à exploiter.

L'aménagement des berges de la rivière pourrait également être un élément structurant du projet.

13. Qu'en est-il des espaces publics existants en dehors de la zone du site d'EUROPAN ?

Il existe :

- un parc privé à l'ouest du site (le long du chemin de fer)
- un parc communal au sud
- un parc privé à l'est (parc géré par la copropriété de 3 immeubles) mais toutefois traversé par une route accessible au public. Il n'est pas envisageable de le relier au site European en raison d'une importante différence de niveaux.

14 Quid du réseau d'égouttage ?

Il existe une station d'épuration au nord de la ville

Une conduite est prévue pour raccorder les futurs logements.