

## Diagnostic de territoire

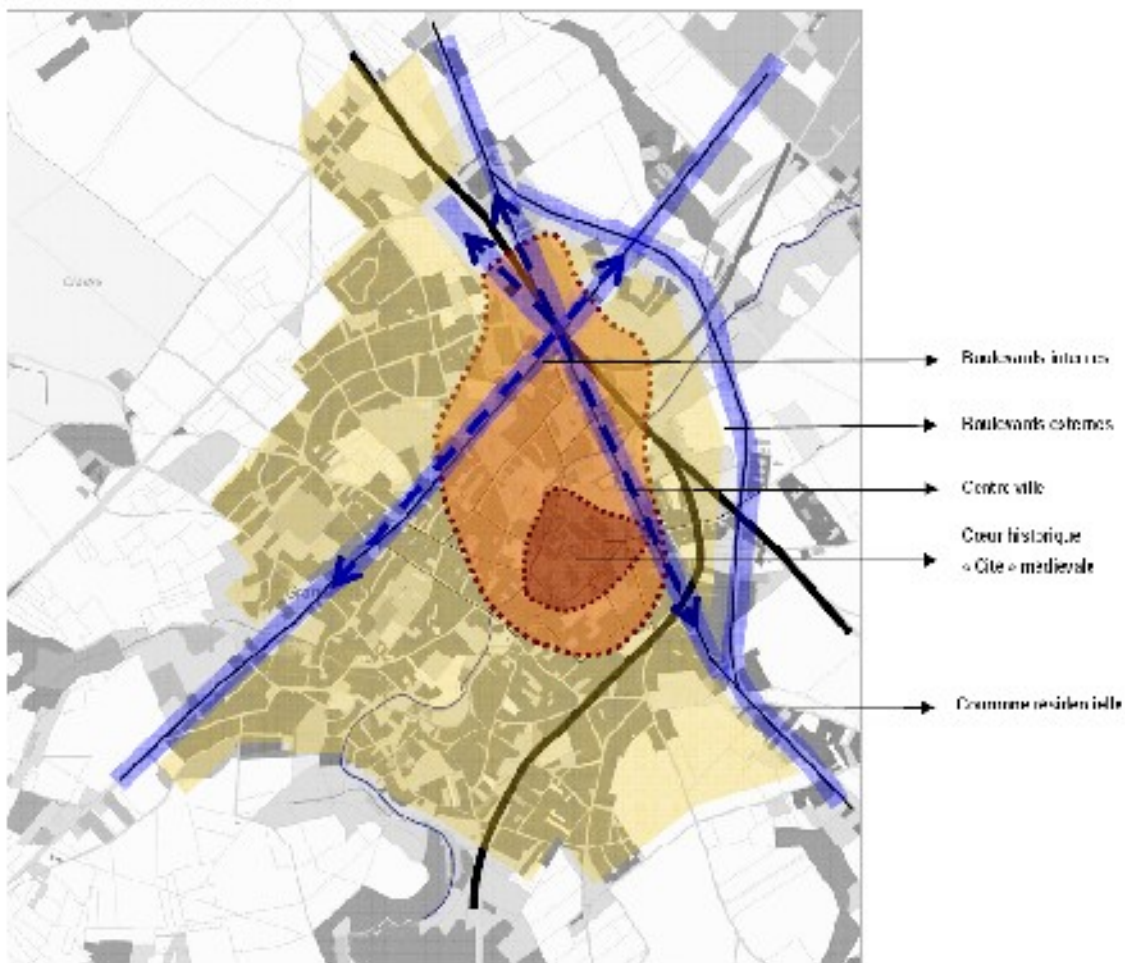
- **Caractéristiques géographiques**

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-Tirlemont, ainsi que par sa proximité de Bruxelles, Louvain-la-Neuve et Namur fait de Gembloux un pôle de polarisation du nord de la Province de Namur et du sud de la Province du Brabant Wallon. Le développement résidentiel s'explique par le cadre de vie qui y demeure agréable, bien desservi, doté d'un niveau d'équipements intéressant. Les prix de l'immobilier sont aussi 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.



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

structure urbaine de Gembloux



Le coeur historique correspond à la cité médiévale, tandis que le centre ville englobe le coeur 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 Sucrerie, 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.

- **Population**

#### 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.

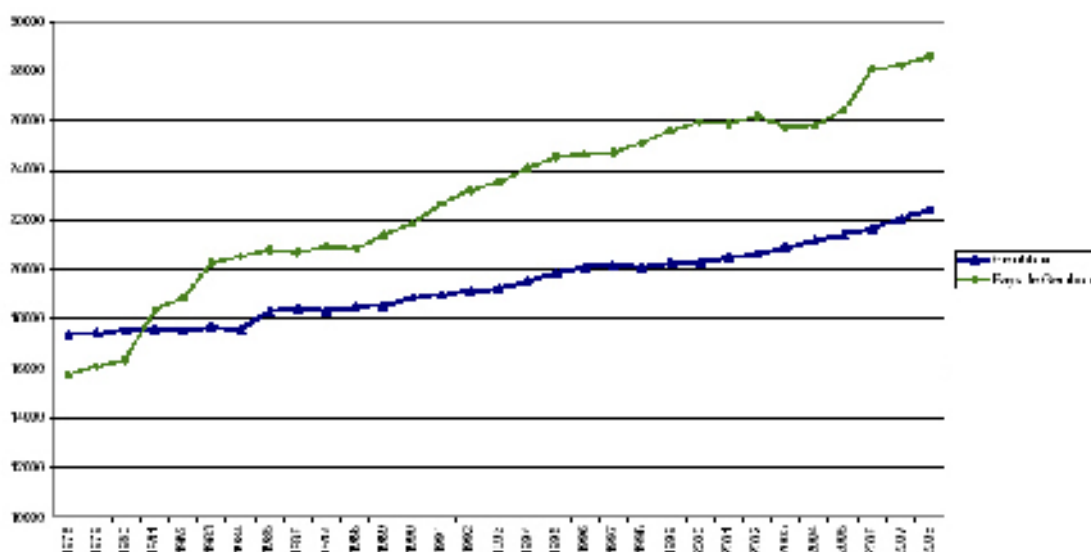
Tableau 1 : Populations comparées entre Gembloux et son pays

	2000	2008
Gembloux centre	9 670 habitants (2001)	9 250 habitants
Commune de Gembloux	20 485 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.

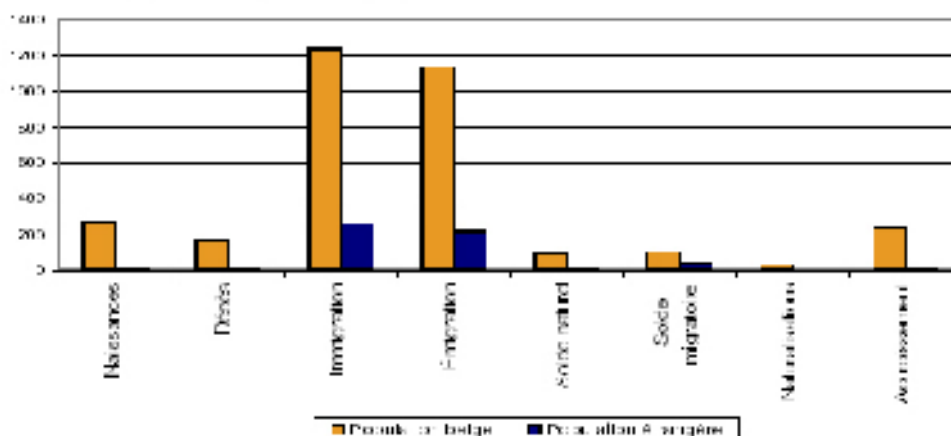
Evolution de la population de Gembloux et de son pays (valeurs absolues)



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 ?

Mouvements de la population, moyenne 2005-2007



Sources : IWS

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).

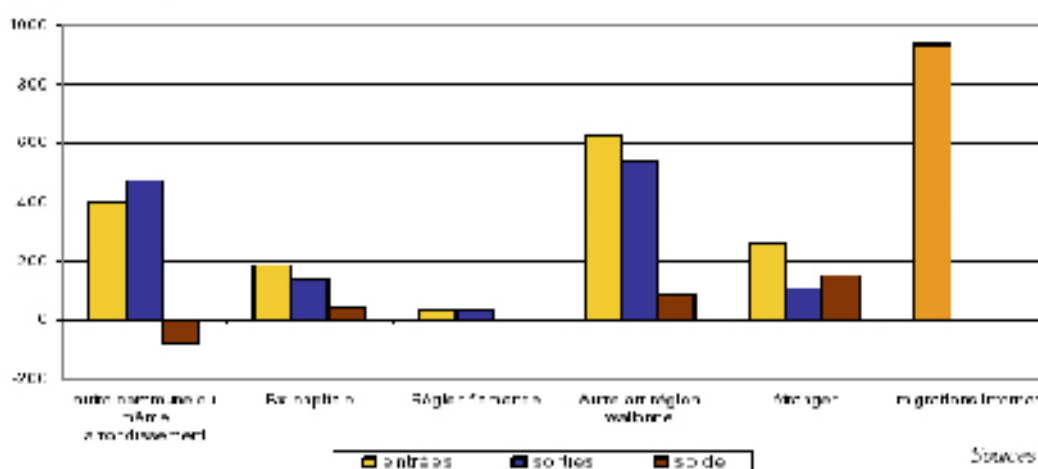
Le graphique qui suit donne le détail des migrations par rapport à l'arrondissement et aux autres régions pour tenter de cerner l'origine et la destination des mouvements constatés.

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.

Origine des migrations en 2004



Sources : IWS

- 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.

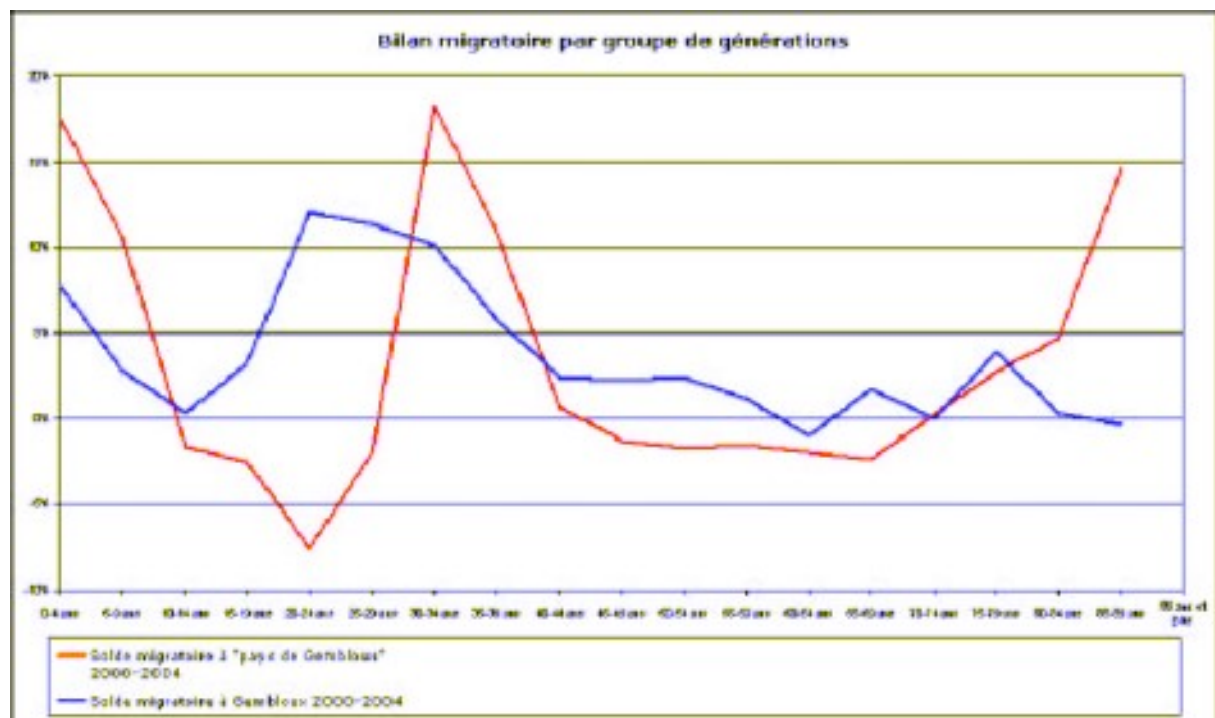
- Les liens avec Bruxelles sont relativement moins importants, mais on note un bilan positif en faveur des arrivées depuis la capitale (+ 50).
- On note une importante immigration d'origine étrangère, vraisemblablement liée au pôle d'enseignement supérieur (+150).
- Enfin, les migrations internes sont 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

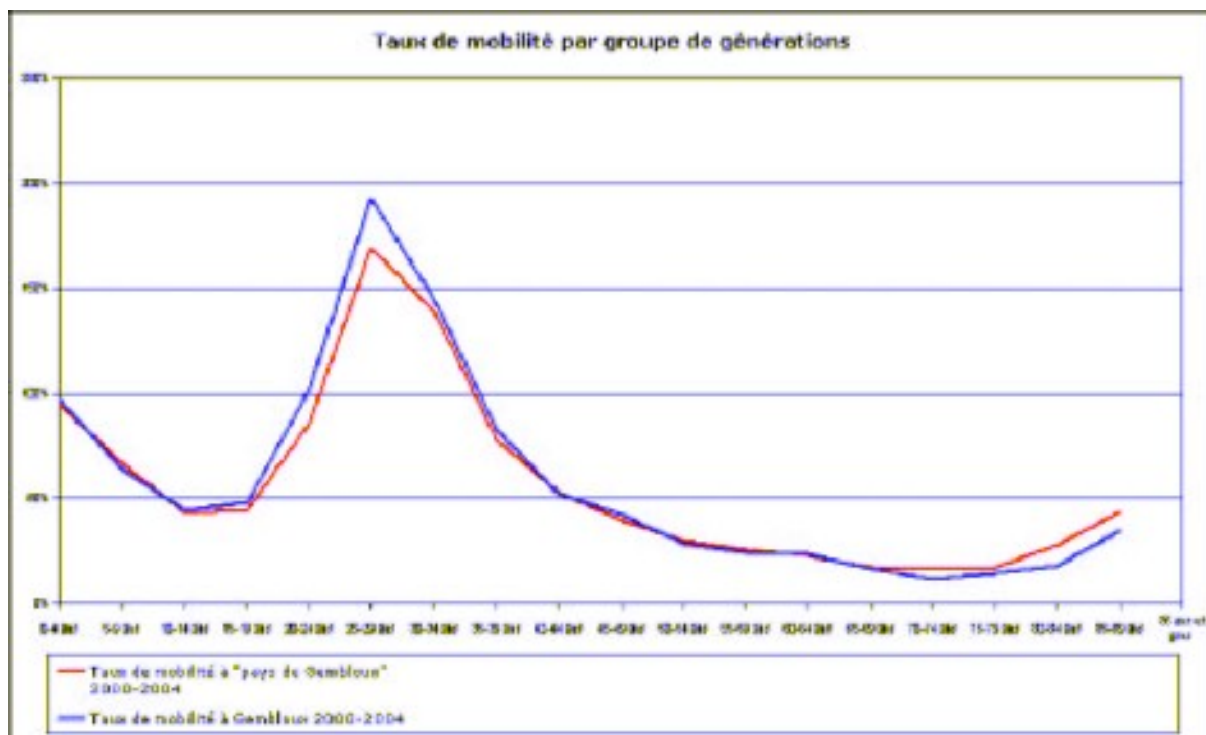
Si l'on examine ces mouvements migratoires selon les tranches d'âges, on note que les populations les plus mobiles sont celles des jeunes (15-29 ans), puis des adultes d'âge moyen (30-44 ans). Cela correspond d'une part à l'arrivée d'une population jeune présentant plutôt un profil « urbain » et d'autre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

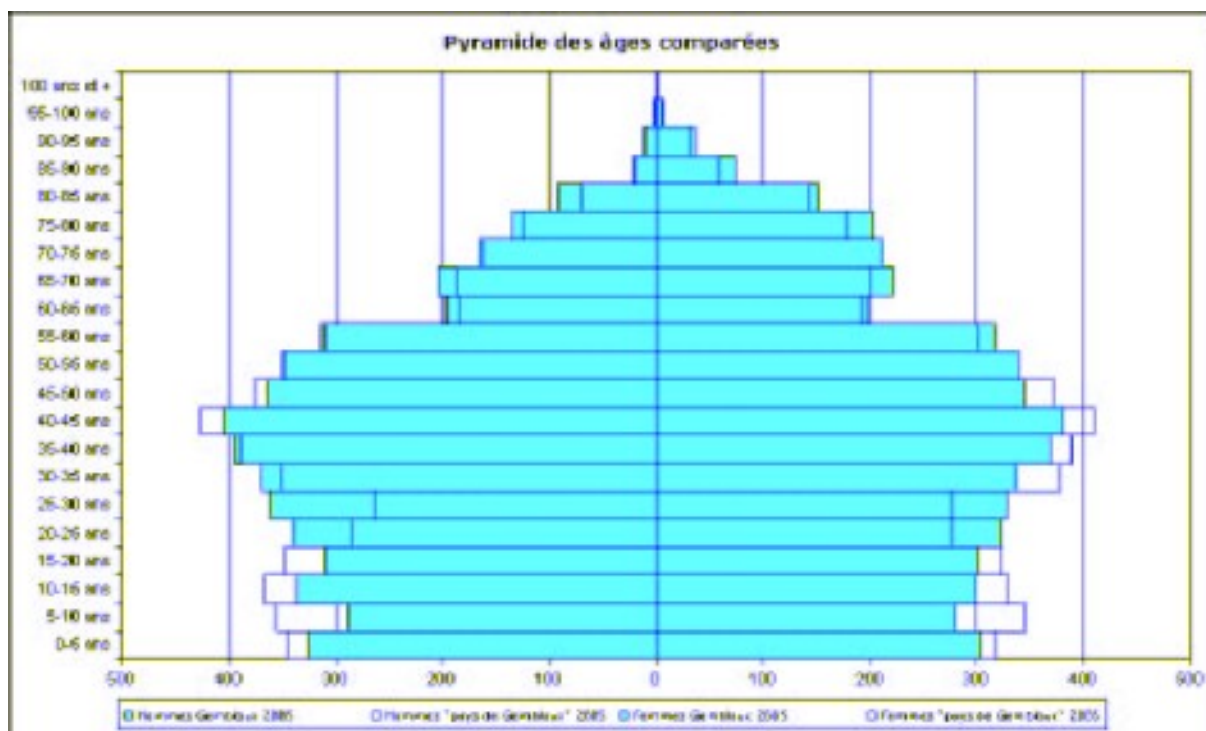


Sources : INS, Cytise Communes (GEDaP)



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.



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...).

- **Économie / Emploi**

### 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 %.

### 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). 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. 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.

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	87,8%	74,6%	14,8%	12,7%
	50-64 ans	58,0%	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%	16,8%
	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%	15,8%
	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%

INEPS, 2006

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.

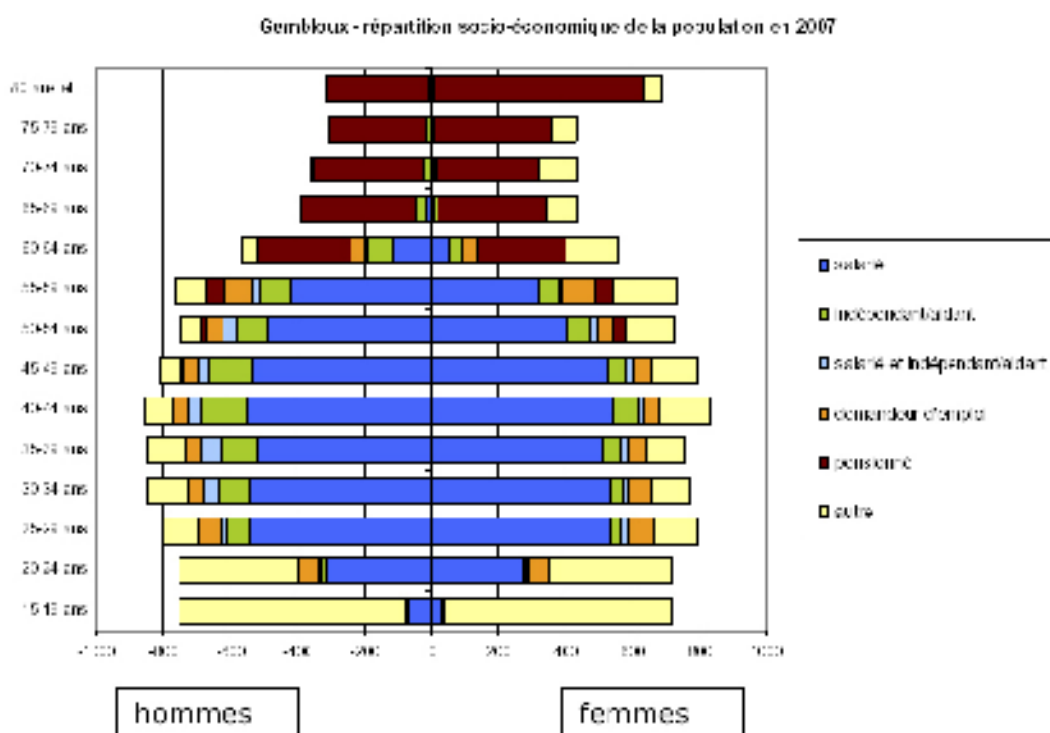
Par contre, dans la tranche de 50 à 64 ans, le taux d'activité est nettement supérieur à la moyenne de l'arrondissement : les Gembloutois restent plus longtemps dans la vie active. Au final, le taux global d'activité est relativement élevé avec 71%.

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 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).

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...



### **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.

### **Les activités économiques à Gembloux**

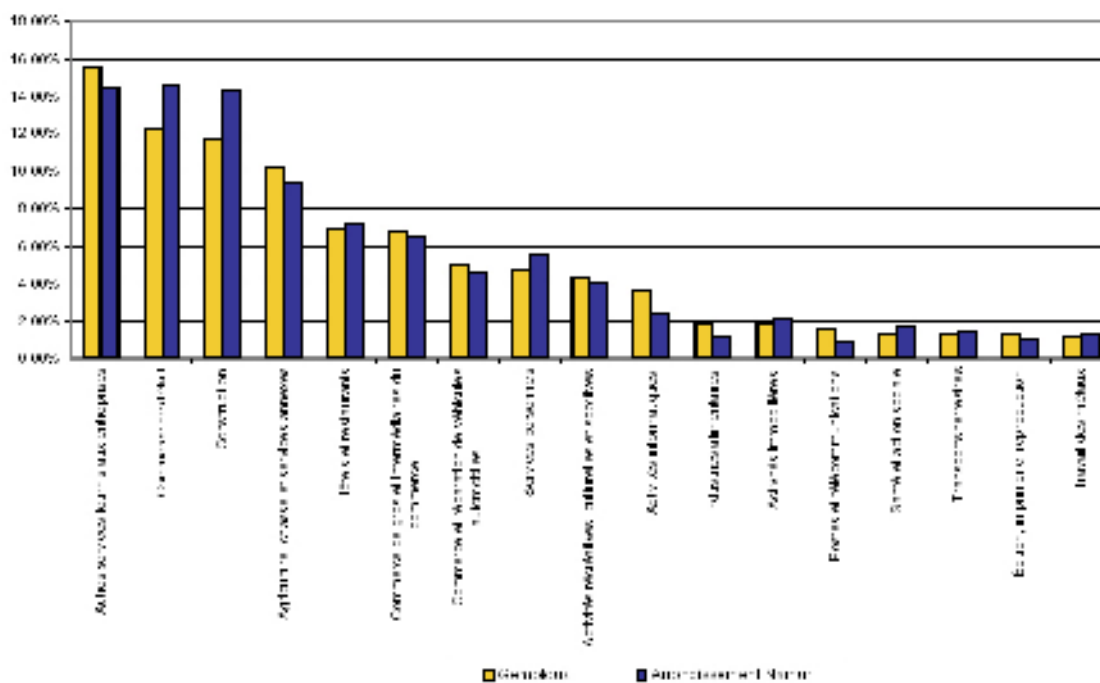
En 2005, Gembloux comptait 537 entreprises (occupant 5.440 salariés) et environ 1.230 entreprises d'indépendants (à titre principal). Ce chiffre reprend à la fois les entreprises inscrites à l'ONSS – car

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 résidante 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.

Comparaison des entreprises gembloutoises avec celles de l'arrondissement



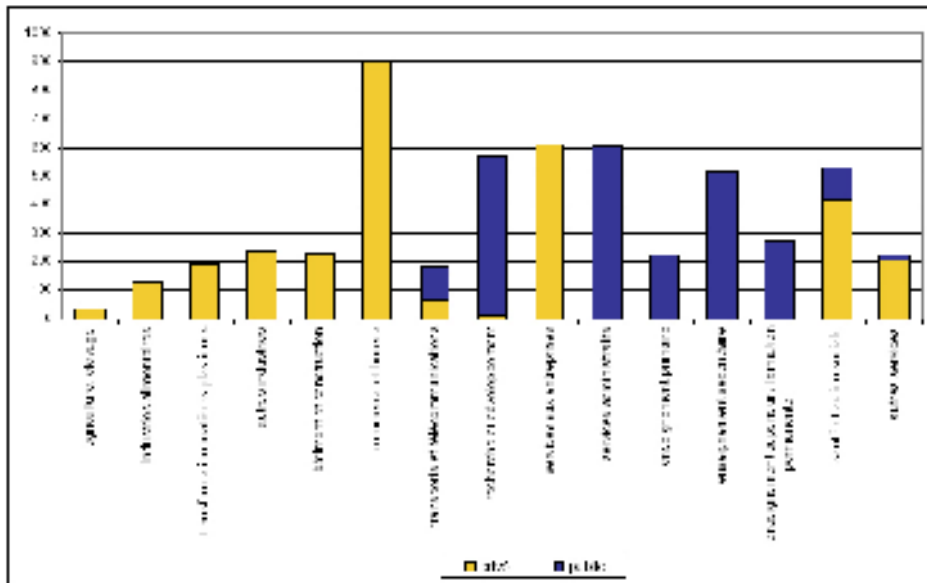
Source : ECODATA

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.

Répartition des effectifs salariés par secteurs (2002)



Source : IRES 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...

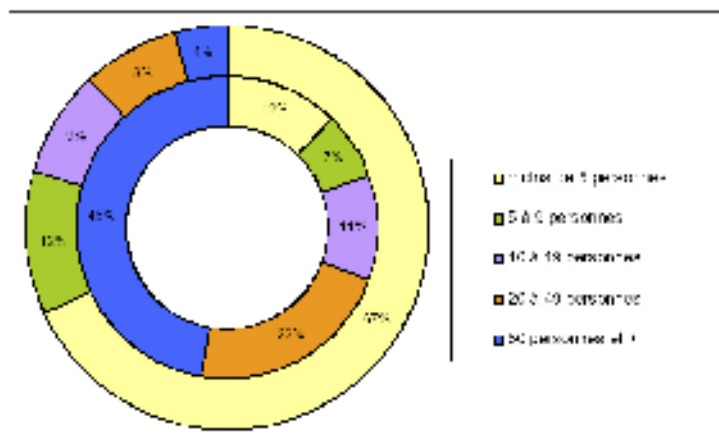
Par contre, l'ensemble du secteur secondaire (industries + bâtiment) représente à peine 659 emplois, soit 12% de l'emploi salarié.

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.

Taille des entreprises en 2002



Source : IRES 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.

### **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.

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
<b>Total</b>		<b>162,5</b>	<b>100</b>

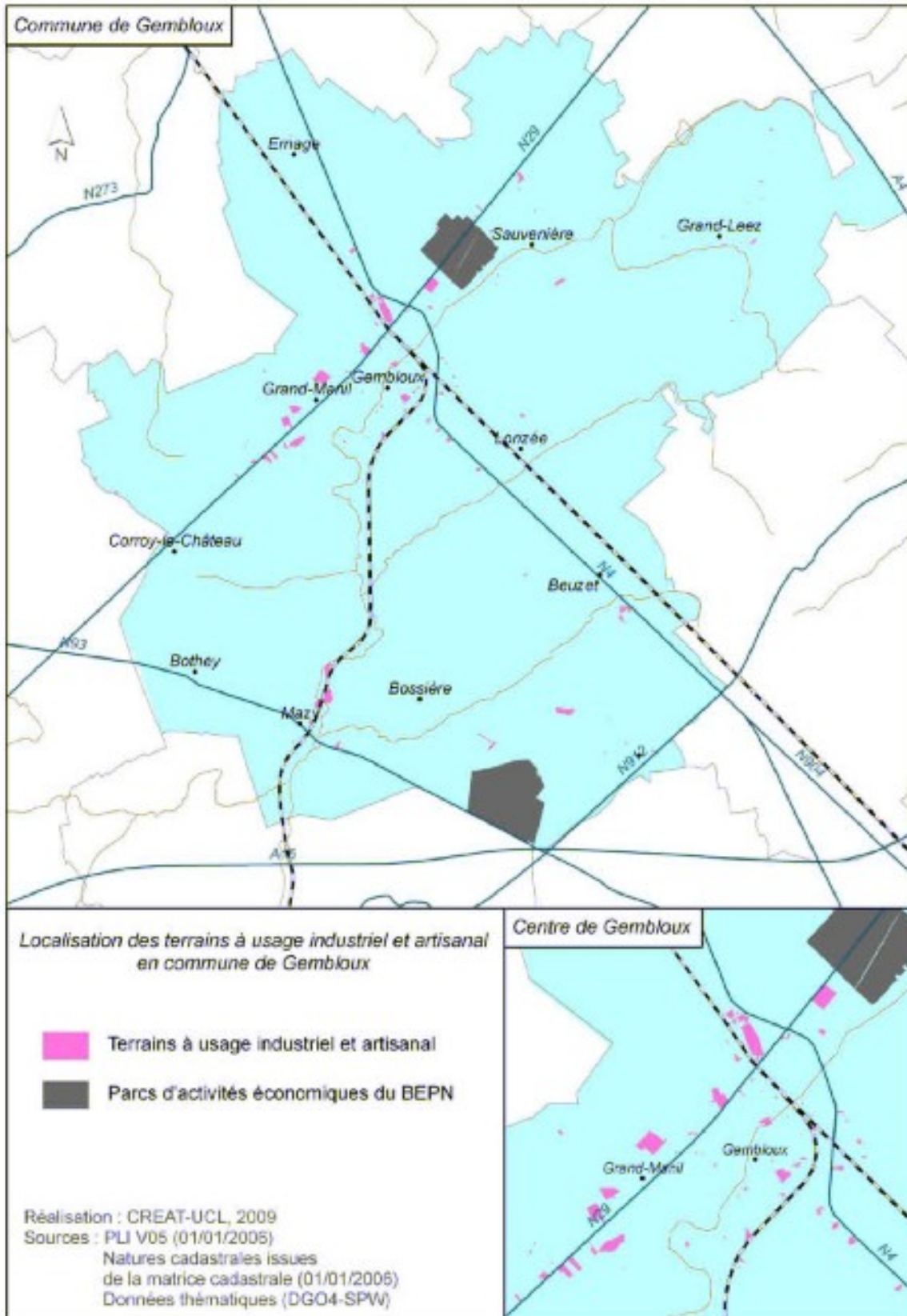
La carte ci-dessous reprenant les terrains d'activités économiques hors parcs industriels ; ils sont situés essentiellement le long des grands boulevards comme la RN4 et RN29. Alors que la majorité des établissements scolaires se situent dans le centre ville de Gembloux, les activités économiques se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

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 génèrent 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.

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.

## 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'ac-

cueil 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.

### **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...).

### **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 oeuvre 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 entre-

prises, 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.

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 parcelles 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...

### **Perspectives économiques à Gembloux**

Afin de prévoir la situation future en matière économique à Gembloux, analysons le tableau suivant. 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 oeuvre 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.

	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%	9,75%
Commerce de détail	193	21	10	10,88%	5,18%
Construction	185	16	16	8,65%	8,11%
Agriculture, chasse et services annexes	161	8	8	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 intermédiaires	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%	36,00%
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%
<b>Total ces activités</b>	<b>1.584</b>	<b>112</b>	<b>126</b>	<b>7,07%</b>	<b>7,95%</b>

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

situation beaucoup plus défavorable

situation plus défavorable

situation plus favorable

situation beaucoup plus favorable



différence supérieure à 5% (en - pour disparition, en + pour création)

différence entre 2 et 5% (en - pour disparition, en + pour création)

différence entre 2 et 5% (en - pour disparition, en + pour création)

différence supérieure à 5% (en - pour disparition, en + pour création)

Source : FODPACT

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'oeuvre.

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 Gembloux et son « pays »
- 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 à 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 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.

## **Moteur commercial**

### **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.

$$\text{Indice} = \frac{\text{Superficie commerciale de Gembloux (selon PLI + cadastre)}}{\text{Population du Pays de Gembloux}}$$

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, boulangeries, lavoirs, marchés couverts, salles d'exposition, kiosques, garages dépôts, bâtiments de parcsages.

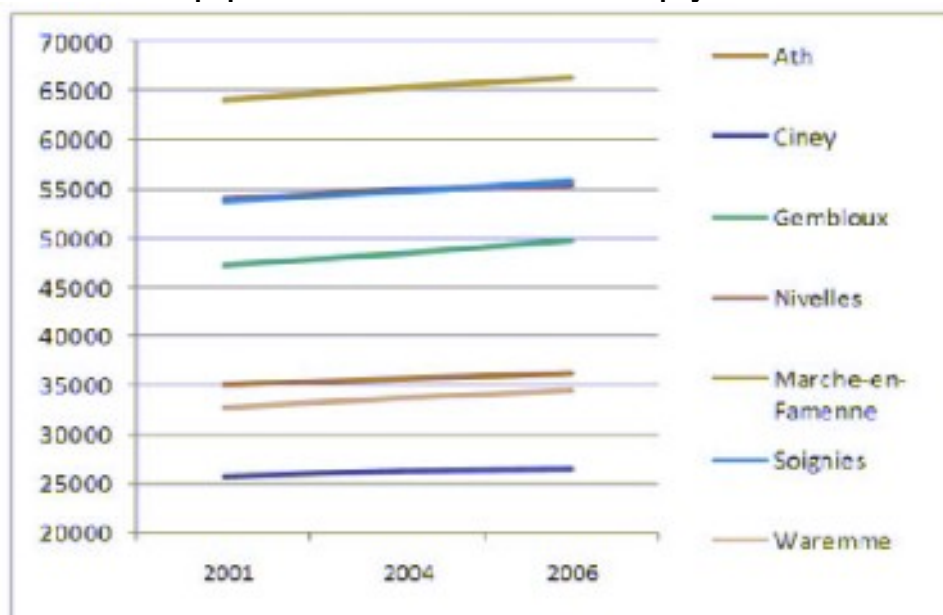
Les surfaces commerciales de Gembloux peuvent être comparées à celles enregistrées dans des villes moyennes comparables telles que Ath, Soignies, Nivelles, Waremme, Ciney et Marche-en-Famenne.

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



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.

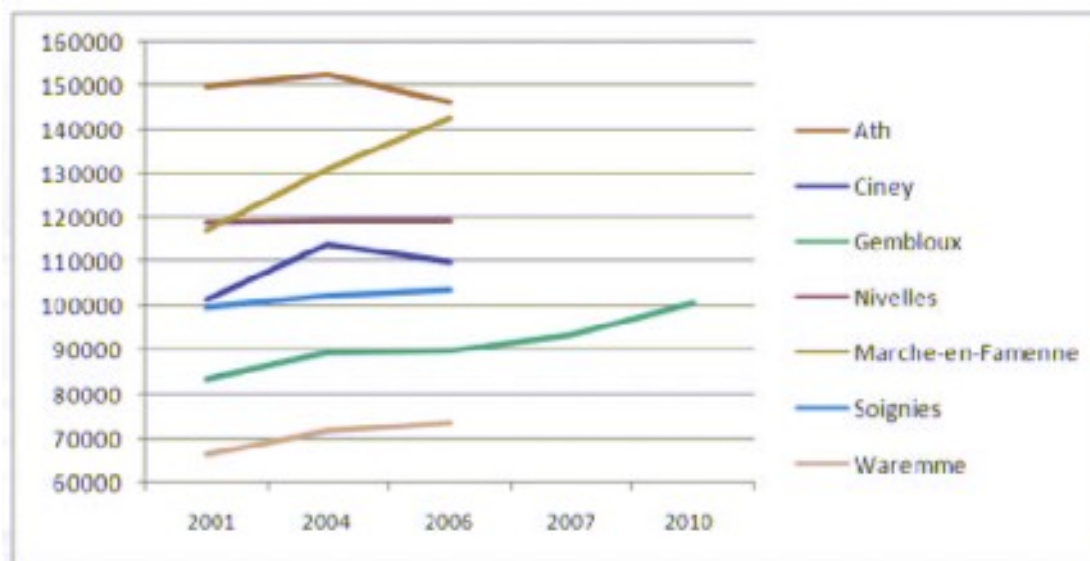
### Evolution de la population totale dans les différents pays



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.

### Evolution du nombre de m<sup>2</sup> de superficie commerciale dans les différentes communes centrales



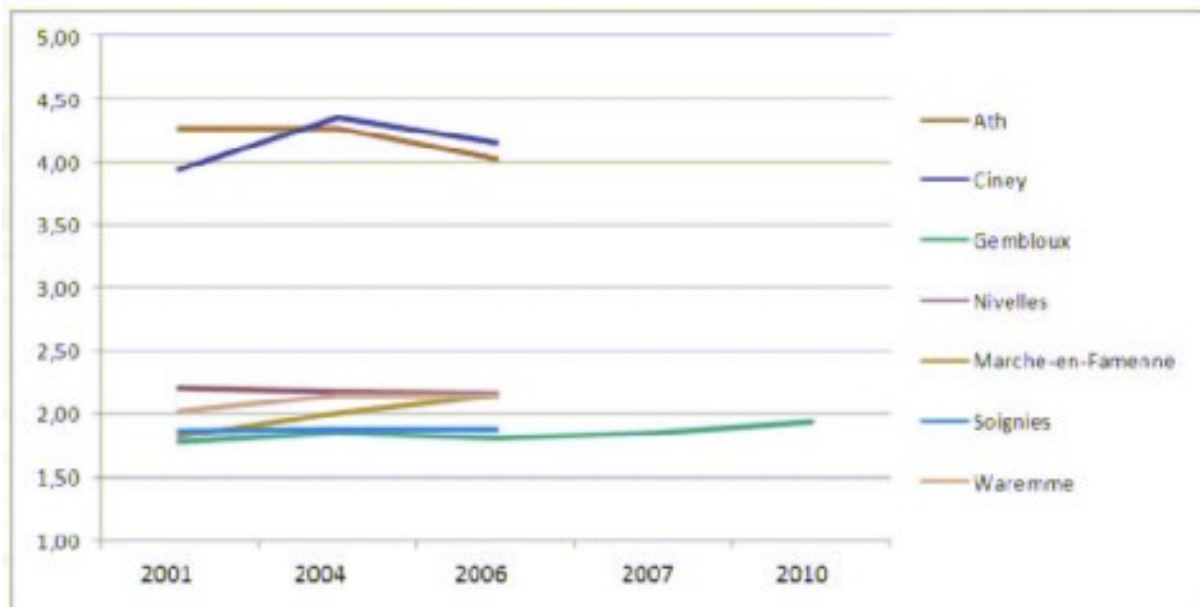
L'indice qui mesure le poids commercial au regard du poids démographique se calcule donc en effectuant le rapport de la superficie commerciale offerte sur le territoire des communes pôles par la population du « pays » concerné.

Le graphique ci-après représente cet indice. Il indique qu'en prenant comme référence la surface commerciale effective en 2010, environ 2m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/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). Le 2<sup>ème</sup> Red Market a ouvert ses portes à Andenne en 2010.

### Evolution de la superficie commerciale par habitant dans les différents « pays » (m<sup>2</sup>/habitant)



### Perspectives générales en matière commerciale

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.

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 m<sup>2</sup> par habitant du « pays » reste limité en comparaison avec 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.

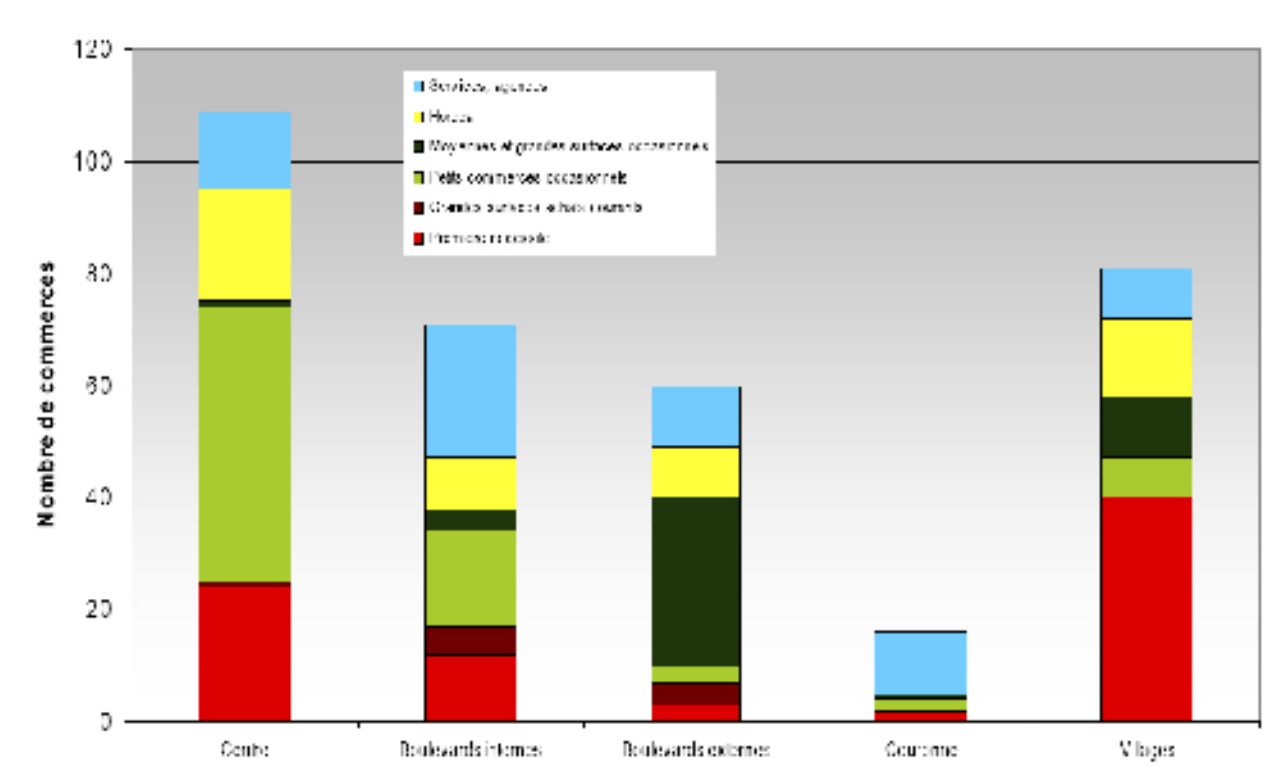
## Evolution du commerce gembloutois

### 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,...).

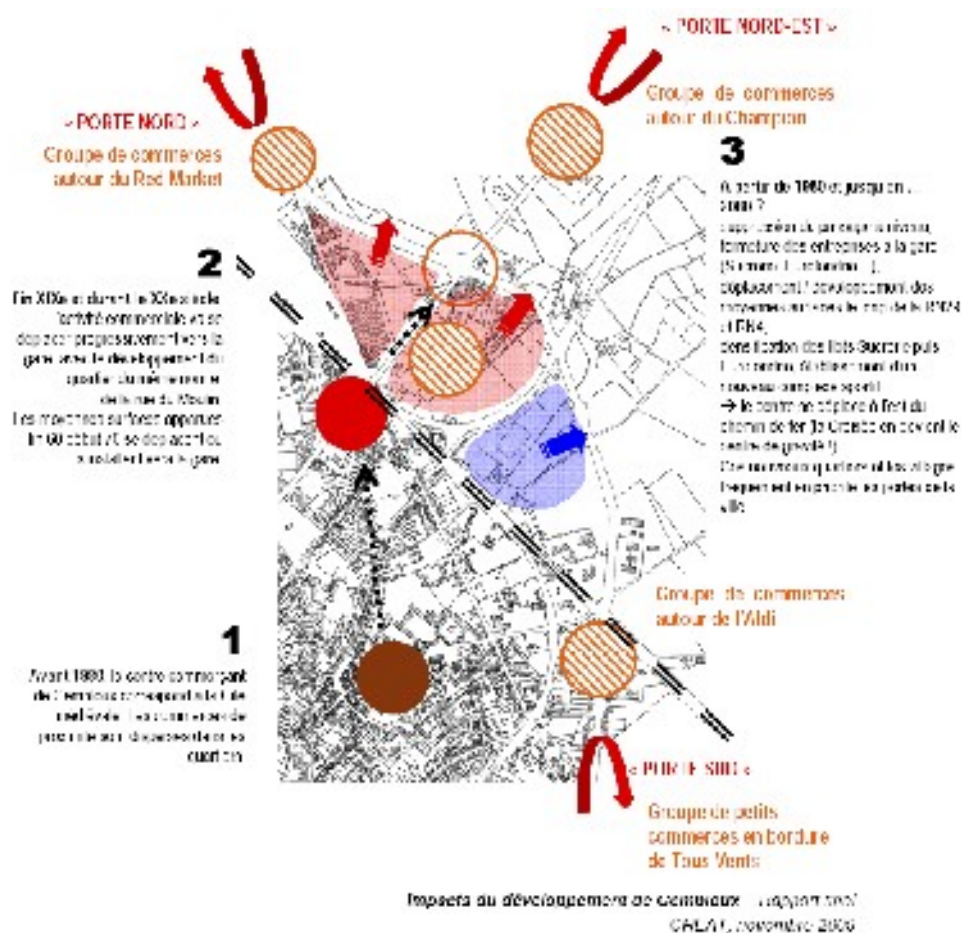
Répartition des commerces par types et par entités géographiques de la structure



Source : Graphique établi sur base du listing des commerces de l'AJL 2008

### Evolution de la logique spatiale du commerce

Localisation du commerce au cours du temps



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.

#### Evolution des logiques spatiales du commerce

	Dans l'hypercentre	Boulevards urbains (intérieurs)	Boulevards périphériques	Dans les villages
Grandes surfaces	<p>Nopri Ont qu'il le centre Proxy ?</p>	<p>Metch, J et A Regroupements Autour d'un pk commun G2, Sucrie... Pk</p>	<p>Meubles, jardins, brics... Pk Organisée en « retail park » Abel, Champion...</p>	
Petites commerces	<p>Rues commerciales Habillage, Horéca, qualité...</p>	<p>Pk « Commerces express » Quartier de la gare...</p>	<p>Horéca (resto, bars...) Entrée sout (MG)... Pk « Commerces express »</p>	<p>Commerces de première nécessité Boulangerie, boucherie...</p>

- 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.

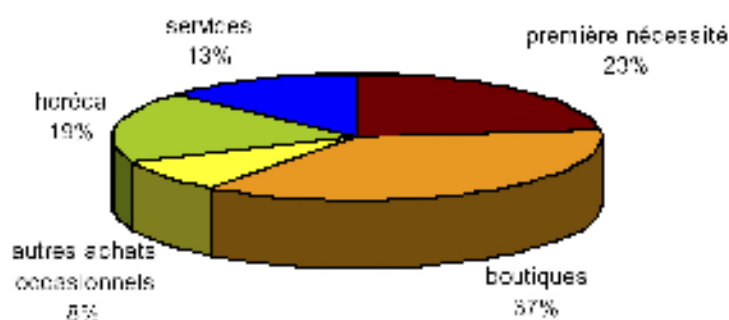
### **Impacts de l'évolution commerciale**

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.

#### **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...).

Structure commerciale dans le centre



Sources : Graphique établi sur base du listing des commerces de (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. Le secteur de l'Horeca est bien présent dans le coeur de Gembloux puisque les cafés, snacks et restaurants représentent le cin-

quième 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 représente 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 crémeries 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 & days, 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 bio ou des crémeries se développent aujourd'hui aussi le long des grands axes dans les communes voisines. Des agences bancaires commencent à suivre le mouvement. (ING et Fortis)
- 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 m<sup>2</sup> 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 reconvertir 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.

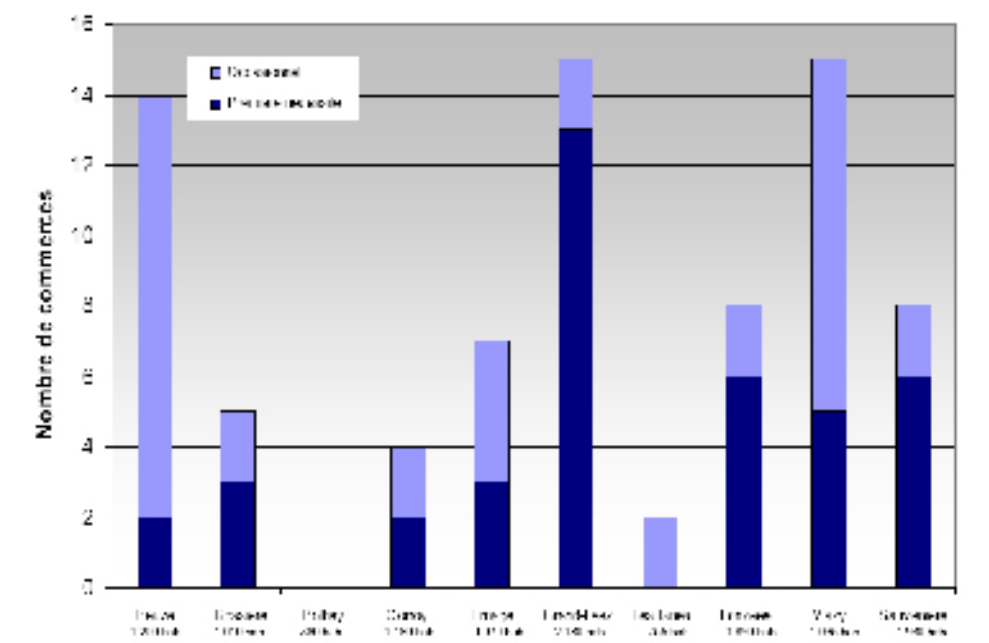
- La présence des établissements scolaires, et en particulier de la Faculté, est un atout important pour la vitalité du centre, même si ce sont certains types de commerces qui sont plus particulièrement visés (snacks, photocopies, mais aussi cafés et restaurants). Profitant de cette proximité, la place St Jean constitue un espace convivial et animé intéressant, toutefois dominé par la représentation du secteur Horeca.
- 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, certaines enseignes présentes jusqu'il y a peu dans le centre ville se sont relocalisées le long des boulevards. Le lobbying fut rude pour maintenir le seul 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 bio, 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. La dernière supérette vient de fermer. 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 coeur 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. 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.
- 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 coeur 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 coeur historique ne pourront que profiter à la dynamique économique globale.

#### 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.

## Structure commerciale des villages



Source : l'Enquête d'attractivité sur le site de l'attractivité des communes de l'Atla (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.

- **Habitat / Logement / Pression foncière**

### 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.

Du côté du marché immobilier, 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.

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 Descamps	147 appartements		83 appartements
PCA Omeau	24 appartements	60 maisons + 20 appart.	
PCA Manufacture	95 appart. + 15 maisons		20 maisons ? (Closiers)
PCA Gere			900 appart. + 100 maisons
PCA Gucrierie	169 appart.	191 appart. + 55 maisons	
PCA Tous Venis	107 appart. + 2 maisons	129 appart. + 200 maisons	90 maisons
Hors PCA	Env. 50 appart. + 39 maisons	Densification du bâti existant	Densification du bâti existant
ZACC Agasse			130 maisons
<b>Total centre (par périodes)</b>	592 appartements 55 maisons <b>+648 logements</b>	339 appartements 315 maisons <b>+654 logements</b>	983 appartements 340 maisons <b>+1.323 logements</b>
<b>Total centre cumulé</b>	<b>+ 648 logements</b>	<b>+1.302 logements</b>	<b>+2.625 logements</b>

Villages	2010 (en cours) (PU 2007 et 2008)	2015 (programmé)	Au-delà (potentiel foncier) = total possible
Beuzet	29 logements		308 à 462 logements
Boesiers	5 logements		25 à 38 logements
Bothey	3 logements		37 à 55 logements
Conroy-le-Château	9 logements		204 à 306 logements
Emuge	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
<b>Total villages par période</b>	<b>+ 187 logements</b>	<b>+ 525 logements (1)</b> (7 x 75/an moy PU 2003-2008)	
<b>Total villages cumulé</b>	<b>+ 187 logements</b>	<b>+ 712 logements</b>	<b>+1.339 à +2.012 logements</b> (= cumulés)
<b>Estimation appart/maisons cumulée</b>	68 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.

(2) Moyenne de 25 appartements neufs dans les villages, sur base de la période 2002 à 2005 (avant cette date, les appartements dans les villages étaient quasi inexistant).

	2010 (en cours) (PU 2007 et 2008)	2015 (programmé)	Audela (potentiel foncier) - total possible
<b>Total commune cumulé</b>	691 appartements 174 maisons 1835 logements	1 168 appartements 546 maisons 1 204 logements	2.350 à 2.585 appartements 1.804 à 2.052 maisons 3.964 à 4.637 logements
<i>Population supplémentaire par rapport à 2009 (cumulé) (4)</i>	+ 1.560 habitants	+1.200 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 : 1,05, nombre moyen de personnes par maison unifamiliale : 2,68.

Sources : *Jeune Carte de la Vie de Gembloux, études et analyses GREAT*

### 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 <sup>2</sup>	102.000 à 135.000,- €
2 chambres	85 à 100 m <sup>2</sup>	140.000 à 175.000,- €
2 chambres	100 à 115 m <sup>2</sup>	175.000 à 192.000,- €
3 chambres	90 à 115 m <sup>2</sup>	165.000 à 211.000,- €
3 ou 4 chambres	115 m <sup>2</sup> et plus	195.000 à 252.000,- €

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.

### prix indicatifs pour la location d'appartements (loyers mensuels hors charges)

Localités	Studio (30-40 m <sup>2</sup> )	1 chambre (70 à 100 m <sup>2</sup> )	2 chambres (115 à 130 m <sup>2</sup> )
Gembloux	350 - 500 €	400 - 675 €	600 - 700 €
Namur	250 - 400 €	300 - 350 €	500 - 1.000 €
Nivelles	300 - 450 €	450 - 600 €	600 - 800 €
Wavre		450 - 675 €	600 - 850 €

Sources : *immoweb, juin 2005*

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

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 étudiante (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 coeur 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 coeur 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.

- **Agriculture**

#### Nature

La surface agricole belge n'est pas homogène en termes de caractéristiques et de productivité. C'est pourquoi elle fut divisée en 14 régions agricoles. Gembloux est située dans la région agricole limoneuse où les terres sont les plus fertiles (Portail de l'Agriculture wallonne, non daté).

D'autre part, 8 régions agro-géographiques sont distinguées en Wallonie selon leurs caractéristiques morphologiques. Gembloux se trouve en Hesbaye (SDER, 1999).

La nature des sols de la commune, d'excellente qualité agronomique, a permis à l'agriculture de tenir une place importante dans l'occupation des sols de la commune et d'en faire une composante principale de l'identité gembloutoise.

#### Les exploitations et la surface agricole utile

En 2005, on a recensé 5634 ha (6.042 ha en 1998) occupés par l'agriculture (58,4% du territoire communal), soit une diminution de la surface agricole utile (SAU) de 408 ha par rapport à 1998.

En 2006, l'agriculture a encore perdu du terrain sur l'emprise du résidentiel. Les ventes confirment cette évolution : 4 propriétés agricoles, 8 maisons d'agriculteurs, 14 terres de culture et 10 prairies sont sorties du secteur agricole. Le nombre d'exploitation est de 107 (126 en 2000, 155 en 1985), soit une diminution constante du nombre d'exploitations. Source : SPF (recensement agricole 2006)

En 2007, 102 exploitations agricoles, dont le siège d'exploitation est situé sur la commune, étaient dénombrées sur le territoire. Trois de ces exploitations sont reprises en agriculture biologique. La superficie moyenne des exploitations en 2007 était de près de 60 ha.

#### Les cultures pratiquées

Les grandes cultures traditionnelles (céréales, betteraves, fourrages) restent dominantes même si on remarque que d'autres cultures se développent (pommes de terre, chicorée) ou se diversifient (lin, colza, chicons, fraises,...) sans doute le signe d'une diversification en cours. La reconversion en bio est lente, due à la difficulté de transition (perte de productivité sur 3 ans et le peu de flexibilité des banques par rapport aux investissements antérieurs)

#### Le cheptel vivant

Gembloux est connue pour ses grandes cultures plus que pour son cheptel. Néanmoins, l'élevage est présent et particulièrement la volaille qui a augmenté de manière importante ces dernières années. La crise laitière a eu un impact important dans la diminution du cheptel. Le territoire a également quelques fermes équestres et/ou manèges de bonne notoriété.

#### La main d'œuvre

L'agriculture à Gembloux peut être qualifiée de familiale, on remarque que le nombre de chefs d'exploitation s'est réduit de moitié en 1998 et ensuite se stabilise. Si en 1998, les exploitations avaient recours à de la main d'œuvre saisonnière extérieure, il apparaît qu'en 2006, c'est surtout la famille qui vient à l'aide de manière régulière dans les exploitations.

L'âge des chefs d'exploitation permanents est relativement important, en effet 53% d'entre eux (57chefs d'exp. sur 107) ont 50 ans ou plus. Parmi eux, 28% (16 chefs d'exp.) seulement déclarent avoir un successeur !

#### Conclusion

On assiste donc, comme dans l'ensemble de la Hesbaye, à une augmentation de la taille des exploitations et à une réduction du nombre d'exploitants. On peut à nouveau parler d'une agriculture familiale comme en 1985, cela est vraisemblablement dû à la reconnaissance des conjoints aidants. Le recours à la famille de manière plus régulière se renforce au détriment de la main d'œuvre occasionnelle.

Toutefois l'activité reste bien ancrée dans la commune et il semble que l'ensemble des petites exploitations constituent un potentiel intéressant à soutenir pour développer des productions alternatives ou d'autres formes d'agriculture. La filière équestre présente une opportunité de développement local en termes de diversification agricole, de tourisme, de mobilité, d'environnement et de développement de la nature.

Au point de vue agronomique, la commune héberge plusieurs centres d'intérêts tels le Centre de Recherche Agronomique de Gembloux, Agro-Bio Tech et l'Institut Supérieur Industriel agronomique.

- **Environnement / cadre de vie**

#### Patrimoine culturel

La ville de Gembloux bénéficie d'un patrimoine culturel relativement important dont divers documents mentionnent les biens présentant un intérêt architectural tout particulier. La commune de Gembloux comprend 15 monuments et/ou sites classés, il s'agit principalement d'églises, d'anciennes abbayes, de châteaux, de châteaux-fermes, de fermes, de chapelles, de moulins (à eau et à vent), et leurs alentours. Deux sites présentent un potentiel patrimonial plus riche :

- Le site urbain de Gembloux-centre, avec un patrimoine bâti directement lié à l'histoire de l'ancienne abbaye.
- Le site « naturel » de la vallée aval de l'Orneau avec un patrimoine bâti et naturel lié à la roche calcaire.

Par ailleurs, le château de Corroy et l'ancienne abbaye de Gembloux sont considérés comme patrimoine majeur. En outre, le Beffroi a été classé comme patrimoine auprès de l'UNESCO.

Les listes complètes des monuments renseignés dans les différents inventaires (liste des biens classés, liste du patrimoine immobilier exceptionnel en Région wallonne, inventaire du patrimoine monumental de la Belgique). Celles-ci sont complétées par une liste de biens qui devraient faire l'objet d'un classement ou d'une protection.

#### Arbres et haies remarquables

Gembloux, commune agricole et rurale, à la fois empreinte d'us et coutumes, a su préserver des témoins des traditions orales véhiculées au cours des siècles. (ex : arbre à clous). La présence, également de la Faculté d'Agronomie et de la Haute Ecole Charlemagne, de l'Institut Horticole et de ses serres, a vraisemblablement eu un impact auprès des habitants qui ont parfois planté des essences particulières dans leurs jardins.

#### Cadre de vie

- Habitat rural groupé en villages, extensions linéaires sur les axes importants entraînant un éclatement des villages
- Centre historique bien conservé et présentant une structure annulaire d'où partent des rues rayonnantes
- Silhouette urbaine peu perceptible et entrées de ville peu structurée
- La structure villageoise a subi un fort développement dû à la capacité d'attraction résidentielle de la commune. Ainsi l'habitat a pris de formes multiples et, par endroit, a complètement redessiné les équilibres villageois.
- Les fonctions présentes dans les villages sont parfois peu propices à une « ambiance » dynamique.
- La différenciation de fonction et d'animation entre les différents quartiers du centre ville a tendance à augmenter.
- Le projet de ville, à l'échelle de l'agglomération urbaine (centre ville et gare), doit renforcer les logements par la création d'appartements en suffisance, aménager des espaces verts et de rencontre, offrir l'animation, les commerces, les loisirs nécessaires dans le cœur d'une commune de 25 000 habitants, pôle pour une sous-région de 70 000 habitants.

#### Conclusion

L'attrait de la population pour Gembloux est indéniablement son cadre de vie. La Ville possède un patrimoine diversifié, très important, reconnu et que la Ville entend valoriser afin de renforcer le sentiment d'attachement à la ville par la population.

- **Mobilité**

La gare de Gembloux représente assurément un moteur important pour le développement de la commune. En effet, cette dernière joue un rôle de porte d'entrée et de sortie à l'échelle régionale, un rôle de noeud 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.

#### 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 6ème 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..

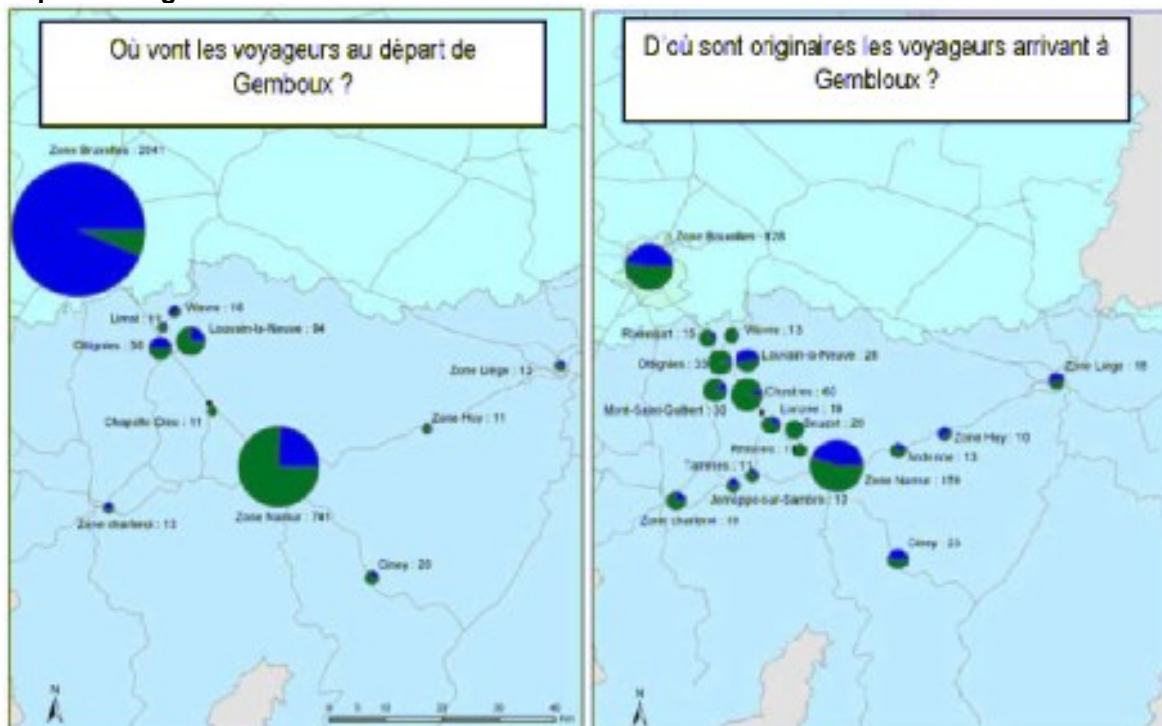
L'atlas des gares réalisé par la CPDT (2004-2005), basé sur les abonnements SNCB de 2003, caractérise la gare de Gembloux comme faisant partie des gares de type « origine », c'est-à-dire une gare qui est plus un lieu de départ qu'une destination. Ainsi, parmi les principales destinations au départ de 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.

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).

#### 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 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 Ramillies, Fleurus,...). Les communes au sud-ouest de Namur sont aussi attirées.

Où vont les voyageurs au départ de Gembloux ?

D'où sont originaires les voyageurs arrivant à Gembloux ? 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.

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.

### Gembloux à l'échelle de ses villages et de son pays

A cette échelle, la gare de Gembloux représente un noeud 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 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 Sombrefe (Sombrefe, Ligny, Tongrinnes et Boignée) s'orientent vers Charleroi.

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.

### Gembloux à l'échelle de sa ville et de ses quartiers

Les divers projets immobiliers en cours (PCA gare-sucrerie,...) 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 d'activités économiques 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.

### Parc Créalys

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.

### Parc de Sauvenière

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. 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.

- **Culture, sport, monde associatif**

### 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 implanta-

tion, 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 coeur 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. Le centre culturel les estime 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 Loncée, 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 le 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 rester de taille limitée.

- 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.

- **Enseignement**

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

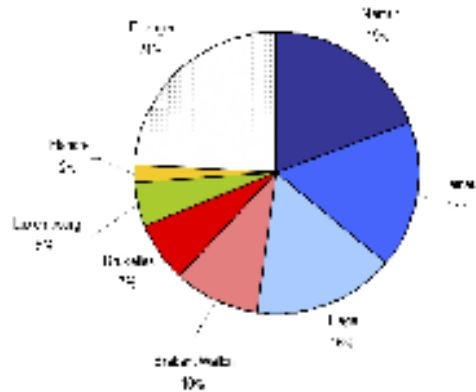
Gembloux, un pôle scolaire local, régional et international

L'enseignement supérieur

Agro-Bio Tech 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.

Provenances des étudiants de la FUSAGe



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'École 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.

#### L'enseignement secondaire spécialisé

L'école technique horticole 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 1er 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.

#### 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'exiguïté 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 popu-

lation 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.

#### 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 Charte 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 soeurs 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.

Fréquentation scolaire de l'enseignement fondamental par les différents villages de l'entité

		année scolaire 2007-2008			Maternelles	Total (maternelles, primaires)
		maternelles villages	maternelles ville	maternelles villages		
Beuzet	maternelles	01%	40%	64%	34 écoles primaires/villages	maternelles, primaires
	primaires	38%	46%	42%	12	maternelles, primaires
Evaucourt	maternelles	11%	100%	11%	21 écoles primaires/villages	maternelles
	primaires	90%	90%	90%	80 maternelles/villages	maternelles, primaires
Geney	maternelles	80%	88%	90%	24	maternelles
	primaires	20%	12%	10%	84	maternelles, primaires
Ernage	maternelles	10%	87%	67%	21	maternelles, primaires, secondaires
	primaires	90%	13%	33%	44	maternelles, primaires
Grand-Maunil	maternelles	90%	80%	11%	15	maternelles
	primaires	10%	20%	90%	100	maternelles, primaires
Grand-Maunil	maternelles	95%	88%	87%	72 écoles primaires/villages	maternelles, primaires, secondaires
	primaires	5%	12%	13%	37 écoles primaires/villages	maternelles, primaires
Les Islettes	maternelles	80%	88%	11%	28	maternelles
	primaires	20%	12%	89%	11	maternelles, primaires
Lonzée	maternelles	100%	95%	95%	21 écoles primaires/villages	maternelles, primaires, secondaires
	primaires	0%	5%	5%	100 écoles primaires/villages	maternelles, primaires
Nancy	maternelles	1%	88%	88%	26 écoles primaires/villages	maternelles
	primaires	99%	12%	12%	80 écoles primaires/villages	maternelles, primaires
Saulvaux	maternelles	78%	78%	88%	67 écoles primaires/villages	maternelles, primaires
	primaires	22%	22%	12%	110	maternelles, primaires
Gemboux	maternelles	18%	17%	17%	49 écoles primaires/villages	maternelles, primaires, secondaires
	primaires	82%	83%	83%	112 écoles primaires/villages	maternelles, primaires
Total	maternelles	100%	100%	100%	810	maternelles, primaires
	primaires	0%	0%	0%	1820	maternelles, primaires
Total villages	maternelles	100%	100%	100%	110	maternelles, primaires
	primaires	0%	0%	0%	680	maternelles, primaires

Source : ONSS données sur le recensement scolaire 2007, après déduction des écoles

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-Maunil 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.

Impacts du pôle scolaire

→ Le secteur scolaire est moteur important pour Gemboux :

	ville	villages
Enseignement supérieur	1.300 étudiants	
Enseignement secondaire	3.200 étudiants	
Enseignement primaire	1.530 élèves	1.100 élèves

L'enseignement en terme d'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 Gemboux 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.

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 participent 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 réside 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 par son patrimoine, offre un poumon de verdure et de promenade qui pourrait davantage être mis en valeur au profit de la collectivité.

• **Outils et plans de développement territorial et local, y compris éventuelles initiatives privées**

OUTILS	Intitulés	Date début	Partenaires	Etat d'avancement
<b>Outils Supracommunaux</b>				
PASH	Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique	2003	INASEP - SPGE IBW	3 sous-bassins (Meuse, Gette, Sambre) Projet Sambre approuvé 2/12/2005 par RW Projet Dyle approuvé 16/12/2005 par RW Projet Meuse approuvé 15/9/2006 par RW
RAVEL	Ligne 149, ancienne ligne de chemin de fer Ramilies - Fleurus (liaison entre Perwez, Gembloux et Sombreffe)		MET - RNOB	Passerelle RN4 en 09/2004 Tronçon Sauvenière Perwez en 2005 Tronçon Gembloux-Sauvenière en 2007
<b>Outils communaux</b>				
SSC	Schéma de Structure Communal	1996	Topos Sprl	26 mars 2003, le CC a décidé de réviser totalement le SSC et d'établir conjointement un PCPMOZAD
PCPMOZAD	Programme Communal de Priorité de Mise en Œuvre des Zones d'Aménagement Différé	2003		Etude clôturée
PCDR	Programme Communal de Développement Rural	2001	Centre Culturel - ADL - Laboratoire d'Aménagement des Territoires de la FUSAGx, Bureau TOPOS, Fédération des Clubs des jeunes - Asbl Gadan - Service AT de la Ville	Approuvé par le CC le 14/09/2004, Approuvé par la RW 23 juin 2005 <b>Mise en œuvre des Projets de Priorité 1 :</b> <b>1. Les projets bénéficiant d'une convention-exécution :</b> <b>1.1 Projet d'aménagement de l'ancienne maison communale de Grand-Leez en maison de village.</b> Ce premier projet finalisé a pu être inauguré par les instances officielles en août 2009. <b>1.2 Aménagement d'un cœur de village multifonctionnel à Ernage</b> ➤ <b>Décembre 2008</b> : signature de la convention-exécution par le Ministre Benoît LUTGEN. Le projet faisant appel à une double subvention à savoir, 312.000 € à charge du développement rural, 215.000 € à charge d'Infrasports et enfin 78.000 € à charge de la Ville ;

				<p>➤ <b>Juin 2010</b> : ordre de commencer les travaux est imminent.</p> <p><b>1.3 Projet d'aménagement d'un espace de détente à Grand-Manil nord</b></p> <p>➤ <b>Décembre 2008</b> : signature de la convention-exécution par le Ministre Benoît LUTGEN. Sur le projet estimé à 90.000 € TVAC, une subvention de 72.000 € est accordée dans le cadre du développement rural ;</p> <p>➤ <b>Juin 2010</b> : attente de l'accord du Ministre Benoît LUTGEN pour lancer les travaux.</p> <p><b>1.4 Projet de réalisation d'une liaison entre le village de Corroy-le-Château et Gembloux – La Gotale :</b></p> <p>➤ <b>Décembre 2008</b> : signature de la convention-exécution par le Ministre Benoît LUTGEN. Sur le projet estimé à 220.000 € TVAC, une subvention de 176.000 € est accordée dans le cadre du développement rural ;</p> <p>➤ <b>A ce jour</b> : attente de l'accord du Ministre Benoît LUTGEN pour lancer les travaux.</p> <p><b>2. Les projets pour lesquels un dossier de demande de convention-exécution a été introduit en novembre 2009 :</b></p> <p><b>2.1 Projet d'aménagement du cœur de village des Isnes</b></p> <p>➤ Une nouvelle estimation a été réalisée et le montant s'élève à environ <b>500.000 € TVAC</b> (démolition de l'entrepôt dit « Hangar Delvaux », frais d'étude et travaux d'aménagement).</p> <p><b>2.2 Réserve didactique : Centre d'interprétation des techniques d'énergie environnementale – Moulin de l'Escaille - Acquisition d'une parcelle</b></p> <p>➤ Une estimation au Comité d'Acquisition d'Immeubles avait été demandée par la Ville et cette estimation s'élève à <b>55.000 € TTC</b> pour l'acquisition d'environ 1ha à proximité du lieu-dit « Moulin de l'Escaille ».</p> <p><b>2.3 Projet d'aménagement de l'espace Costy à Mazy</b></p> <p>➤ Une nouvelle estimation a été réalisée et le montant d'élève à environ <b>215.000 € TVAC</b> (frais d'étude et travaux d'aménagement) et à <b>350.000 € TVAC</b> pour le projet de création d'une aire de jeux et d'un skate-park, lequel projet fera l'objet d'une demande de subvention à Infraports.</p> <p><b>2.4 Projet d'aménagement de la place de village à Bossière</b></p> <p>➤ Une nouvelle estimation a été réalisée et le montant s'élève à environ <b>300.000 € TVAC</b> (frais d'étude et travaux d'aménagement).</p>
<b>PCDN</b>	Plan Communal de Développement de la Nature	2009		Etude du réseau finalisée 4 groupes de travail Charte du PCDN signée : 6 juin 2010
<b>PCS</b>	Plan de Cohésion Sociale			14 actions en cours
<b>PICM</b>	Plan Intercommunal de Mobilité Chastre - Gembloux - Perwez - Sombreffe - Walhain	Début 2003	Agora, MET, SNCB, TEC, GAMAH, Ligue des familles, GRACQ, IBSR, Zones de Police, SRWT, DGATLP Pro-Vélo asbl	Etudes finies (2004) Séance publique d'info 10/2004 Dossier approuvé au Conseil communal en 2005 Zones 30 avec aménagement de sécurité SNCB : aménagement de la gare (parking) SRWT : nouvelle gare des bus Nouvelle gare : 2010
<b>PALME</b>	Plan d'Actions pour la Maîtrise de l'Energie	2003 - 2006		Terminé Remplacé par Commune Energ'étique
<b>COMMUNE Energ'éthique</b>	Programme énergie communal	Fin 2007 → indéterminé	Université Mons Hainaut, UVCW, ICEDD, RW-DGO4, réseau de facilitateurs de la Région Wallonne, IDEG, CWAPE, Air Energy sa, Teenconsulting sprl, Collectif énergie Gembloux asbl, Objectif 2050 asbl, APERe asbl, Ecobâti sprl, Les Compagnons d'Eole asbl, Bureau économique de la Province de Namur, IDEFIN, COREN asbl, Enseignants.	<p><b>Gestion des bâtiments communaux</b></p> <p>Suivi énergétique de 53 bâtiments Cadastre énergie : 25 bâtiments Comptabilité énergétique (suivi annuel) : 44 bâtiments Demandes de subventions UREBA : 37</p> <p>- 21 enveloppes de bâtiment - 16 systèmes de chauffage - 8 énergies renouvelables - 2 installations éclairage</p> <p>A terme, 171.000 € d'économies (42%) sur un budget énergie de 406.000 € (2010).</p> <p><b>Développement des énergies renouvelables</b></p> <p>- Electricité verte : groupement d'achat de fournisseur vert via Collectif Energie Gembloux (150 ménages) + centrale d'achat publique IDEFIN (électricité bâtiments communaux, gaz, éclairage public).</p> <p>- Programme SOLTHERM (solaire thermique) : 3 groupements d'achat (70 ménages), primes communales (111 depuis 2001), projets publics (5 bâtiments).</p> <p>- Programme SOLWATT (solaire photovoltaïque) : 3 groupements d'achat (170 ménages), projets publics (3 bâtiments en cours + 5</p>

				<p>en projet).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude de faisabilité biométhanisation : examen de la mise en œuvre.</li> <li>- Projets éoliens : un parc existant depuis 2003, 2 autres projets autorisés (mais en recours), projet d'appel d'offre pour un parc éolien participatif public-privé-citoyen.</li> </ul> <p><b>Respect des normes PEB</b></p> <p>Dans le cadre des permis d'urbanisme, contrôle du respect des nouvelles normes relatives à la performance énergétique des bâtiments.</p> <p><b>Sensibilisation – Information</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personnel communal : 4 actions menées (affichages + Ecoteam)</li> <li>- Grand public : <ul style="list-style-type: none"> <li>* 21 actions menées (16 séances info + 6 communications écrites), Semaines de sensibilisation sur l'énergie à Gembloux en 2008-2009-2010,</li> <li>* permanences conseils au quotidien : info primes, aide pour le choix d'un fournisseur d'électricité et/ou de gaz</li> <li>* Sensibilisation et information auprès du public de l'ALE.</li> </ul> </li> <li>- Ecoles : programmation d'une exposition en octobre 2010 et choix d'un service animation (COREN asbl) pour les écoles primaires communales de l'entité.</li> </ul>
<b>PCL</b>	Plan Communal de Logement	09/2002	RW	<p>Création d'un service logement</p> <p>Réalisation d' inventaires sur le logement (logements insalubres ou inhabitables, logements inoccupés, logements collectifs)</p> <p>Promotion de la qualité de l'habitat (diverses primes de la Région Wallonne)</p> <p>Permis de location (démarches, obtention,...)</p> <p>Suivi des logements inoccupés et insalubres</p> <p>Prévention incendie dans l'habitation (création d'une ordonnance de police approuvée le 10 mars 2004)</p> <p>Suivi du programme triennal du logement 2007-2008</p> <p>Collaboration avec la slsp « Cité des Couteliers »</p> <p>Plan d'ancrage communal 2009 - 2010</p>
<b>PCPD</b>	Plan Communal de Prévention des Déchets	2002	RW, BEP	<p>Sensibilisation des citoyens</p> <p>Compostage à domicile</p> <p>Prime au compostage</p> <p>L'eco-consommation</p>
<b>PTT</b>	Plan Triennal des Travaux - 2006 - 2009		RW	<p>PTT 2006-2009 terminé</p> <p>PTT 2010-2012 en cours de préparation</p>
<b>Revitalisation Urbaine</b>	Revitalisation urbaine « Orneau Centre-Ville »	Initié 09/2004	RW et Bureau d'Etudes Survey & Aménagement de RONQUIERES	<p>Arrêté ministériel de subvention du 14 juillet 2010</p> <p>Le dossier d'avant-projet est toujours à l'examen de la DGO4</p>
<b>RU</b>	Rénovation urbaine	Initié en 2009	RW et association de 3 Bureaux d'Etudes : ICEDD de Namur, Tr@me de Limont et Philippe NICOLAS d'Ecaussinnes	Etude en cours
<b>SAR</b>	Sites à réaménager		RW	Inventaire mis à jour en 2009
<b>SAR</b>	SAR Coutellerie « Piérard »	Initié 10/2006	RW, Entreprise WANTY de Péronnes-Lez-Binche, Bureau Altiplan de Liège	Assainissement de l'ancienne Coutellerie « Piérard » et mise hors eau d'un bâtiment finalisés juin 2010
<b>SAR</b>	SAR « Eurofonderie »	Initié en 2009	RW et Classimmo (propriétaire)	Procédure de reconnaissance en cours
<b>PCA</b>	Plan Communal d'Aménagement		RW	<p>9 PCA</p> <p>PCA Descampe approuvé par AM en 2002</p> <p>PCA Orneau approuvé par AM en 2003</p> <p>PCA Manufacture approuvé par AM en 2004</p> <p>PCA Enée approuvé par AM en 2005</p> <p>PCA Sucrierie approuvé par AM en 2005</p> <p>PCA A tous vents approuvé par AM en 2006</p> <p>PCA Gare approuvé par AM en 2007</p> <p>PCA Porte du Moulin et Porte d'en Haut en élaboration</p> <p>PCA « Poncia-Argilières » en élaboration</p>
<b>SSC</b>	Schéma de Structure Communal	2003	Topos sprl	En cours
<b>RCU</b>	Règlement Communal d'Urbanisme	2003	Topos Sprl	En cours
<b>Été solidaire</b>	Été solidaire, je suis partenaire	annuel	RW, Service jeunesse, Service travaux,	Engagements de 16 jeunes durant 15 jours durant l'été pour des actions de proximité.

- **Outils d'animation**

Structures	Date de création	Partenaires	Missions
Agence de Développement Local (ADL)	1/09/1998		
Agence Locale pour l'Emploi (ALE)	1987 – ASBL 1995		
Bibliothèques		Réseau de lecture publique	
Centre Culturel – Cinéma			
Centres de Formation spécialisés	1984	CEDEG Format PME	
Crèche		CPAS	
Guichets de l'Energie	2003	Guichet énergie de la ville Service énergie CPAS	Informations sur les économies d'énergie, primes Aide aux factures énergétiques
Logements d'urgence	1996	Fouillis St François asbl	
Maison de l'Emploi	2003	Forem , ADL, ALE	
Maisons de repos		CPAS et privés	
Maison du Tourisme – Sambre - Orneau	2000		Promotion de Gembloux et environs
Musée		Musée gembloutois de la Coutellerie	
Office du Tourisme	1978		Activités touristiques locales
Maison de l'enfance – Les Tarpans	2006	ONE, IMAJE, Ville, PMS, Centre de Guidance Province	
Service personnes âgées (Coordination gembloutoise pour le maintien à domicile)	1995	Corgemado	
AMO (Aide en Milieu Ouvert)	2004	IMAGIN'AMO	Point Relais Infor Jeunes
Régie de Quartier	2007	Logements sociaux A Tous Vents	
Maison de la Nature	2009	Initiative privée	Balades nature

- **Social**

#### 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 encadrées. 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 Hospitalier Régional 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 li-

mite les déplacements vers les grands hôpitaux et offre une qualité décentralisée de services plus facilement accessibles pour une population vieillissante et moins mobile.

### 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.

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 prison, place de l'Hôtel de ville	5 personnes	10 à 50 personnes	Circuit matin et après-midi Audiences les mardis et jeudis, donc plus d'affluence Audience aussi le vendredi, pour le moment Locaux jugés peu sûrs et vétustes, non accessibles aux PMR, inadéquats pour les audiences
Bureau de l'enregistrement (Ministère des Finances)	Ancienne prison, place de l'Hôtel de ville	7 personnes	5 à 10 personnes	Circuit le matin Locaux jugés suffisants et adéquats
TVA (Ministère des Finances)	Salle de l'ancienne manifocour	3 personnes	5 à 10 personnes	Circuit le matin Audience le vendredi (jour de marché) Locaux à démolir
Contributions (Ministère des Finances)	Cité de l'ancienne manifocour	10 personnes	5 à 6 personnes	Circuit le matin Locaux à démolir
Services et distances (Ministère des Finances)	Espace de l'ancien Moulin	8 personnes	Un ou deux	Locaux vétustes mais rénovés, jugés pertinents
<b>Total</b>		<b>43 personnes</b>	<b>25 à 116 personnes</b>	

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 (TVA et Contributions) 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.

Entre temps, 2 banques importantes se sont regroupées et sont délocalisées sur les boulevards extérieurs.

Sources complémentaires aux chiffres ADL pour la réalisation du diagnostic :  
 Etude prospective et stratégique « Impacts du développement de Gembloux » du Centre d'Etudes en Aménagement du  
 Territoire de l'UCL – rapport final novembre 2009  
 Etudes résultats du Plan Communal de Développement de la Nature 2010  
 Dossier Plan de Cohésion Sociale 2010