Aux Ateliers des Remparts

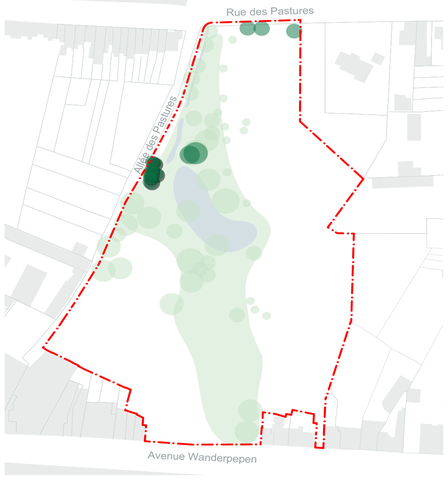
Un nouveau projet pour Binche

1 *Situation existante et intentions urbanistiques*

Périmètre du site



Schémas conceptuels



Parc

Un grand parc attractif et accessible entre la Rue des Pastures et l' Avenue Wanderpepen comme un élément structurant du projet, avec conservation maximale des arbres existants.



Zone commerciale

Surface brute commerciale (3420 m²) qui fait le lien entre l' Avenue Wanderpepen et le parc avec un accès voitures par l'Allée des Pastures et un espace HORECA orienté vers le parc.



Zones tampons vertes

Des zones tampons vertes préservent la qualité des vues et du paysage pour les riverains. 64 % du site est constitué d'espaces verts.



Des logements dans le parc

Quatre immeubles de 22 appartements chacun, implantés selon la pente naturelle du terrain et intégrés au parc, séparés par de généreuses percées paysagères.



Habiter entre ville et parc

Deux immeubles supplémentaires complètent naturellement le parc habité et accompagnent les espaces commerciaux.



Octobre 2026 - Aux Ateliers des Remparts: Phase d'étude d'un nouveau projet - plans non définitifs.

Les vues et les plans ont été réalisés dans le but de communiquer les grands principes urbanistiques du projet et sont purement indicatifs. Ils visent à illustrer les intentions et les ambitions du projet.

GROUPE BARTOLAS
RETAIL - REAL ESTATE - EVENTS

DC BELGIUM

Un parc habité

2

> *“Le végétal, les espaces ouverts et les cheminements sont les éléments structurants du projet”*

coupe du terrain:
Rue Carlo Mahy

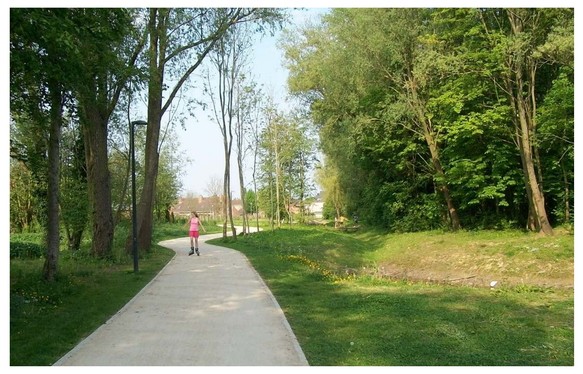
coupe du terrain:
Rue de Ressaix

coupe du terrain:
Avenue Wanderpepen/
Rue des Pastures

LEGENDE

- pelouse écologique (à faible entretien)
- voirie pompiers en gazon carrossable avec micro-tréfles
- jardin aménagé mêlant vivaces et graminées ornementales
- jardin d’aspect naturel – zone de transition
- végétation de sous-bois / flore forestière
- strate arbustive, avec plants de boisement
- prairie fleurie pour noues d’infiltration, recueillant les eaux pluviales
- noues de rétention des eaux pluviales
- plantes hygrophiles – milieux humides
- soutènement en gabion
- chemins en revêtement semi-dur lié
- dalles gazon en beton
- Arbre existant à maintenir
- arbre d'alignement
  type Orme colonnaire, Erable colonnaire etc.
- arbre d'ornement en cépée
  type Parrotie de Perse, Zelkova du Japon etc.
- arbre pour terrain humide
  type Saule pleureur, Aulne etc.
- arbre pour parcs
  type Tilleuls, Copalme d'Amérique, Magnolia etc.
- arbre forestier
  type Merisier, Chêne, Charme commun etc.

Ambiance des espaces verts







64%
d’espaces verts

Coupe du terrain: Avenue Wanderpepen/ Rue des Pastures

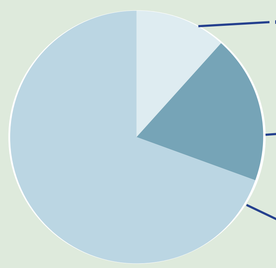


Octobre 2026 - Aux Ateliers des Remparts: Phase d’étude d’un nouveau projet - plans non définitifs.

Les vues et les plans ont été réalisés dans le but de communiquer les grands principes urbanistiques du projet et sont purement indicatifs. Ils visent à illustrer les intentions et les ambitions du projet.

3 Un nouveau quartier mixte

Typologie des appartements



Total de 124 appartements
Tous les appartements respectent les 50m² habitables.

Immeuble A
22 app.
avec stationnement souterrain
(44 places, A et B combinés)

Immeuble B
22 app.

Immeuble C
22 app.
avec stationnement souterrain
(44 places, C et D combinés)

Immeuble D
22 app.

Parc
10.150 m²

Immeuble E
24 app.

Commerces
1 grande surface commerciale
3 espaces commerciaux donnant sur l'Avenue
1 espace horeca orienté vers le parc
Surface commerciale brute totale = 3.420m²

Immeuble F
12 app.

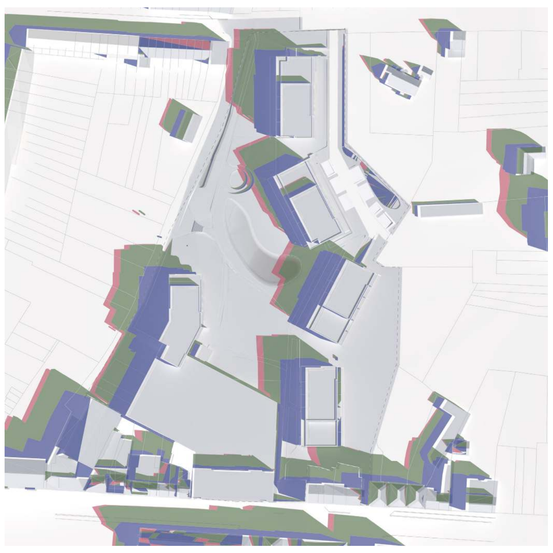
Stationnement public
120 places
(commerce,
E et F combinés)



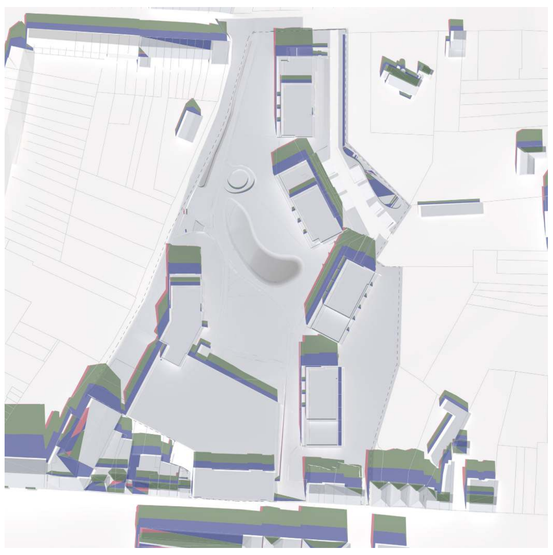
4 Dans le respect du voisinage

Étude d'ensoleillement

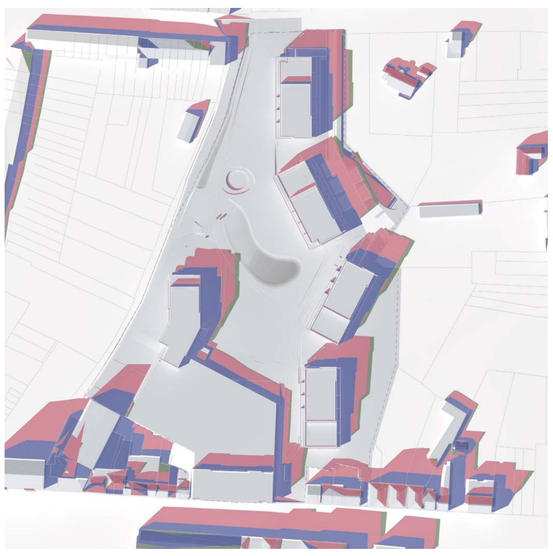
à 9h



à 12h



à 15h



21 mars

21 juin

21 septembre

Vue depuis les jardins de la rue Carlo Mahy

Situation existante

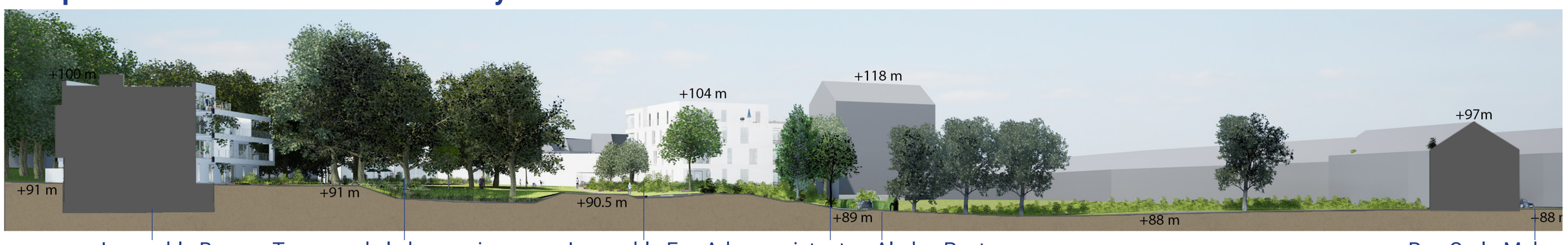
Situation projetée





Vue des commerces, des appartements et de l'entrée du parc depuis l'Avenue Wanderpepen

Coupe de terrain vers la rue Carlo Mahy



Coupe de terrain vers la rue de Ressaix



Octobre 2026 - Aux Ateliers des Remparts: Phase d'étude d'un nouveau projet - plans non définitifs.

Les vues et les plans ont été réalisés dans le but de communiquer les grands principes urbanistiques du projet et sont purement indicatifs. Ils visent à illustrer les intentions et les ambitions du projet.

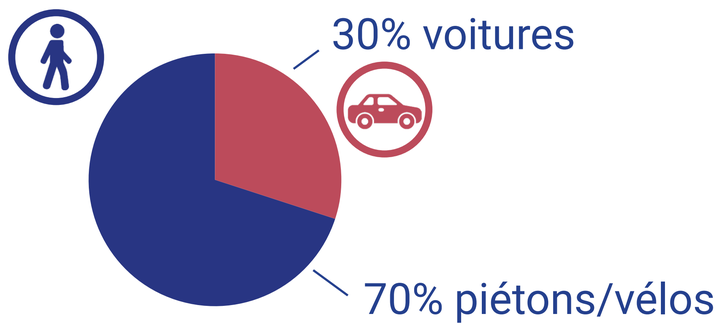
GROUPE BARTOLAS RETAIL - REAL ESTATE - EVENTS

DC BELGIUM

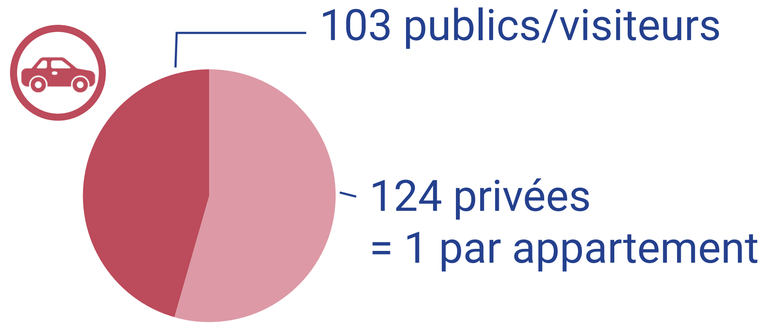
Un site accessible



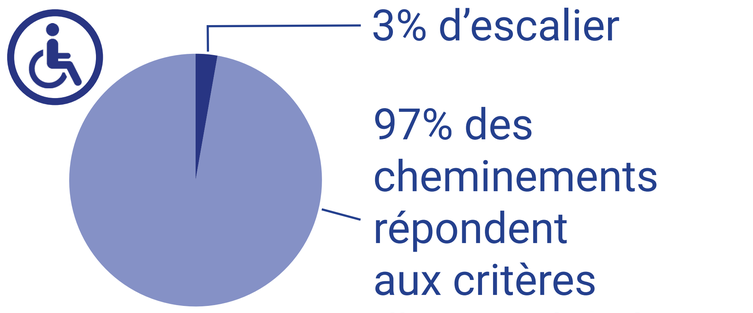
Voiries du site



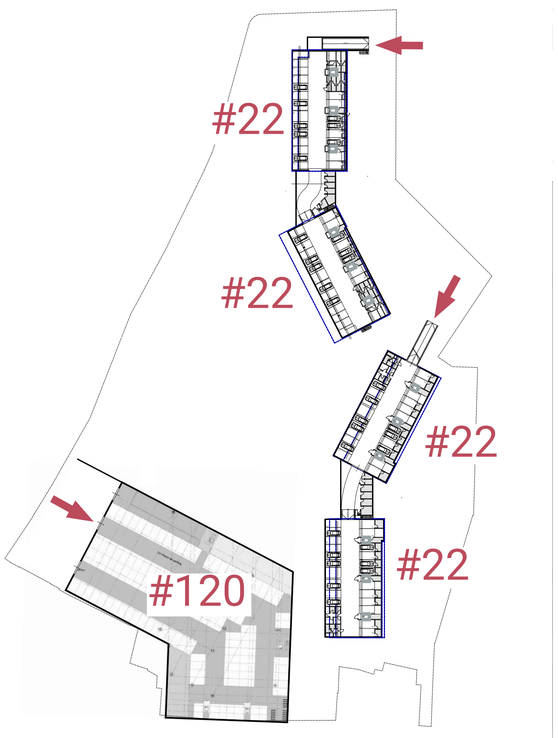
Stationnement des voitures



Accessibilité PMR



Stationnement voitures en souterrain



Vue de l'entrée du bâtiment E et de son parking vélo sécurisé



6 Un site perméable

Vue sur le bassin d'infiltration



Images de référence



Couleurs automnales de la noue



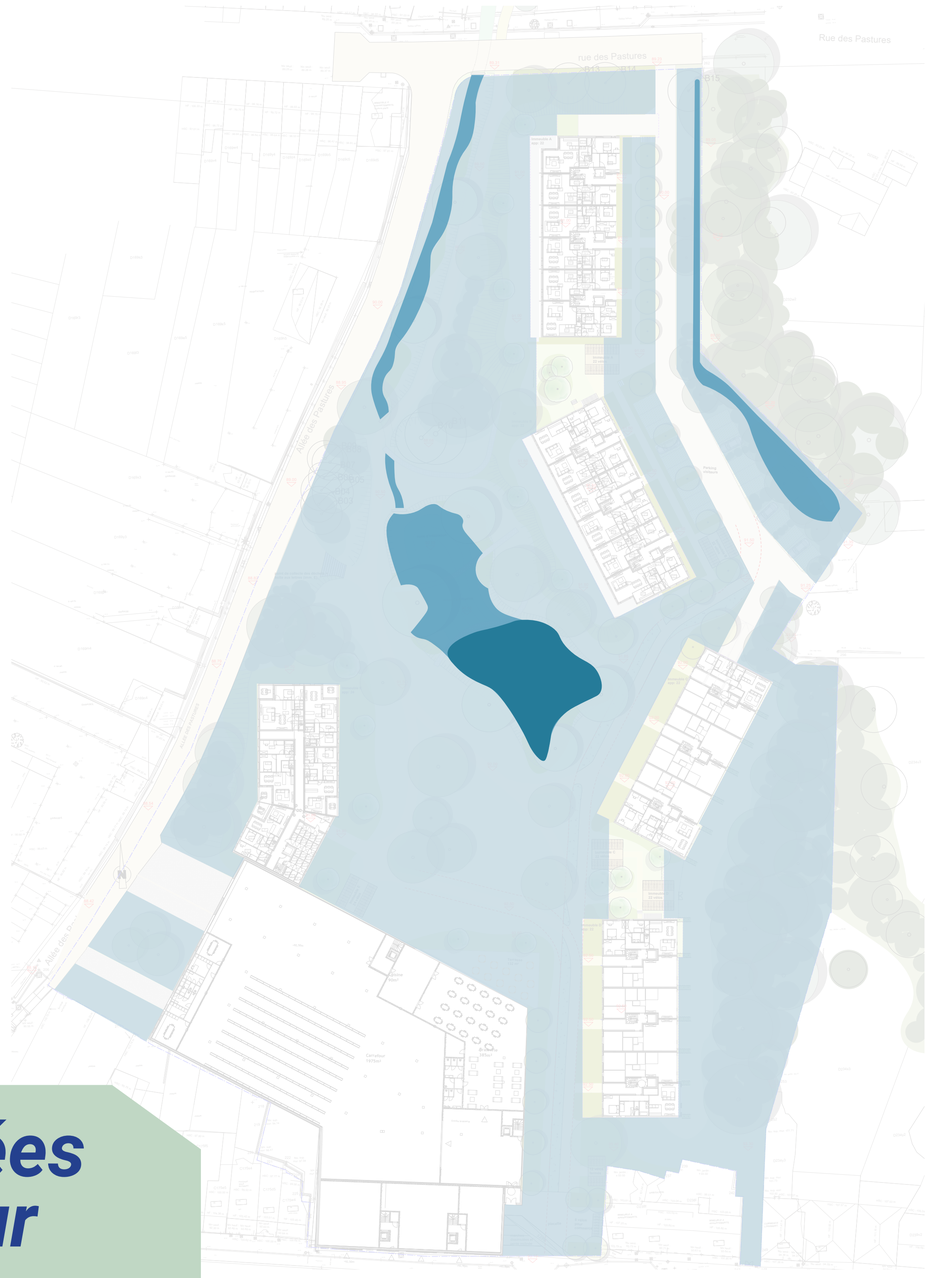
Couleurs hivernales de la noue



Un étang dans le parc

Le projet s'inscrit dans une démarche de « déminéralisation des sols » en transformant une aire de stationnement aujourd'hui sous-utilisée en un nouveau quartier mixte structuré autour d'un parc paysager.
Cette transformation permet de réduire la place des surfaces imperméables au profit de sols vivants, végétalisés et capables de participer naturellement à la gestion des eaux pluviales.
Le parc intégrera notamment des bassins d'infiltration ainsi qu'un étang, permettant de ralentir, stocker et infiltrer les eaux de pluie tout en créant de nouveaux espaces de fraîcheur, de biodiversité et de convivialité. Les espaces en eau et les berges végétalisées contribueront également à limiter les effets de la chaleur et de la sécheresse, tout en favorisant la biodiversité et la qualité écologique du site.
Les berges de l'étang seront conçues comme des berges naturelles, offrant une transition progressive entre la terre et l'eau plutôt qu'une rupture nette. Cette continuité favorise l'installation d'une végétation diversifiée, renforce la biodiversité et contribue à une relation plus douce et plus naturelle entre les différents milieux du parc.
Pour compenser la pente du site et maximiser la temporisation et la décantation des eaux pluviales sur tout le linéaire des noues, celles-ci seront équipées de redans.
Notre intention paysagère est de faire résonner, à travers le projet, la mémoire de la vallée de la Samme, une rivière aujourd'hui largement canalisée et dont le tracé naturel s'est progressivement effacé.
Autrefois structurante dans le paysage, la Samme a été détournée dans sa partie nord, tandis que son ancien lit a été réinvesti pour accueillir une canalisation d'égout. Cette transformation a profondément modifié la relation entre la rivière, le territoire et ses habitants.
La déminéralisation devient plus qu'une réponse aux enjeux hydrologiques : elle constitue une opportunité de recréer un paysage plus résilient, vivant et adapté aux changements climatiques.
Les cheminements piétonniers en revêtement semi-perméable reprennent en partie le tracé de la voie d'accès pour les services d'urgence et se prolongent à travers le parc, offrant aux usagers la possibilité de déambuler librement au cœur du paysage.

Perméabilité du site



Revêtements perméables
Zone d'infiltration des eaux de pluie
Étang (zone d'eau permanente)

"Les espaces en eau et les berges végétalisées contribueront à limiter les effets de la chaleur et de la sécheresse, tout en favorisant la biodiversité et la qualité écologique du site."

Octobre 2026 - Aux Ateliers des Remparts: Phase d'étude d'un nouveau projet - plans non définitifs.

Les vues et les plans ont été réalisés dans le but de communiquer les grands principes urbanistiques du projet et sont purement indicatifs. Ils visent à illustrer les intentions et les ambitions du projet.

GROUPE BARTOLAS
RETAIL - REAL ESTATE - EVENTS

DC BELGIUM

7 Un projet en préparation

Autorités compétentes:
- Fonctionnaires délégué et technique pour la demande de permis unique (avec avis du Collège communal).
- Conseil communal pour l'ouverture des voiries communales.

Type de procédure:
Demande de permis unique (volet urbanisme et volet environnement)
avec étude d'incidences sur l'environnement et ouverture de voiries communales.

Planning envisagé:

Octobre 2026	Dernier trimestre 2026 – premier trimestre 2027	Deuxième trimestre 2027	Dernier trimestre 2027	Deuxième trimestre 2028
Organisation d'une séance d'information non officielle sur le nouveau projet.	Réalisation de l'étude d'incidences sur l'environnement et organisation d'une Réunion d'information préalable (RIP): Préparation du dossier de demande.	Dépôt de la demande de permis unique.	Décision du Conseil communal sur l'ouverture des voiries.	Décision duFonctionnaire délégué et technique.

Vue de la terrasse de la brasserie



Octobre 2026 - Aux Ateliers des Remparts: Phase d'étude d'un nouveau projet - plans non définitifs.

Les vues et les plans ont été réalisés dans le but de communiquer les grands principes urbanistiques du projet et sont purement indicatifs. Ils visent à illustrer les intentions et les ambitions du projet.

GROUPE BARTOLAS RETAIL - REAL ESTATE - EVENTS

DC BELGIUM