

Schéma de développement communal (SDC)

Commune de Mont-Saint-Guibert



Ordre du jour

PARTIE 1

L'analyse contextuelle
complétée par la concertation :
balade et questionnaire

PARTIE 2

Synthèse transversale de l'analyse contextuelle

PARTIE 3

Questions / réponses

Sommaire du SDC

Partie I. Analyse contextuelle

Phase 1.1 CSC

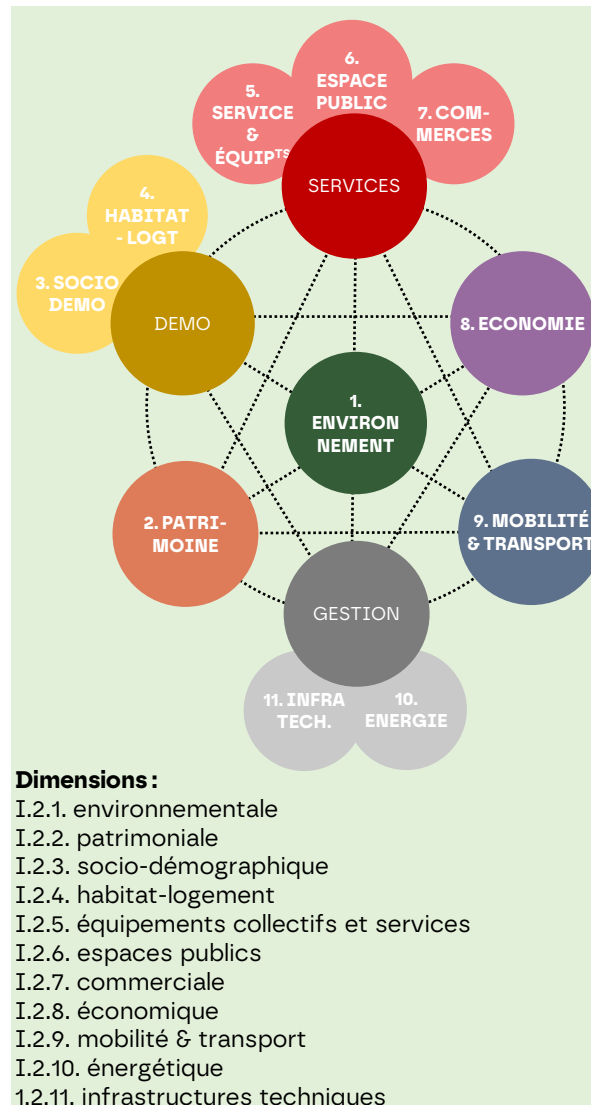
1. Le **positionnement de la commune** dans un contexte plus large
2. Les principales **caractéristiques du territoire** communal
 1. Contexte historique
 2. Contexte démographique
 3. Contexte physique
 4. Structure des espaces bâtis
3. Les **liens avec les autres documents** – plans et programmes pertinents
4. Des **analyses thématiques** (11 « dimensions ») dégagant :
 1. Les **constats**
 2. Les **perspectives et besoins** de la collectivité
 3. Les **contraintes et potentialités** du territoire
 4. Une fiche de **synthèse** reprenant les informations essentielles issues de ces 3 points

Complété par la concertation

Phase 1.2 CSC

1. L'**étalement urbain et l'artificialisation** : état actuel, évolutions prévisibles et conséquences
2. La contribution potentielle du territoire concerné à l'**optimisation spatiale**
3. Une **synthèse transversale** et l'identification des **enjeux territoriaux**
 1. Rédaction des enjeux
 2. Carte d'enjeux (optionnelle)

Vers la stratégie



Partie II. Stratégie territoriale

Phase 2.1 et Phase 2.2 CSC

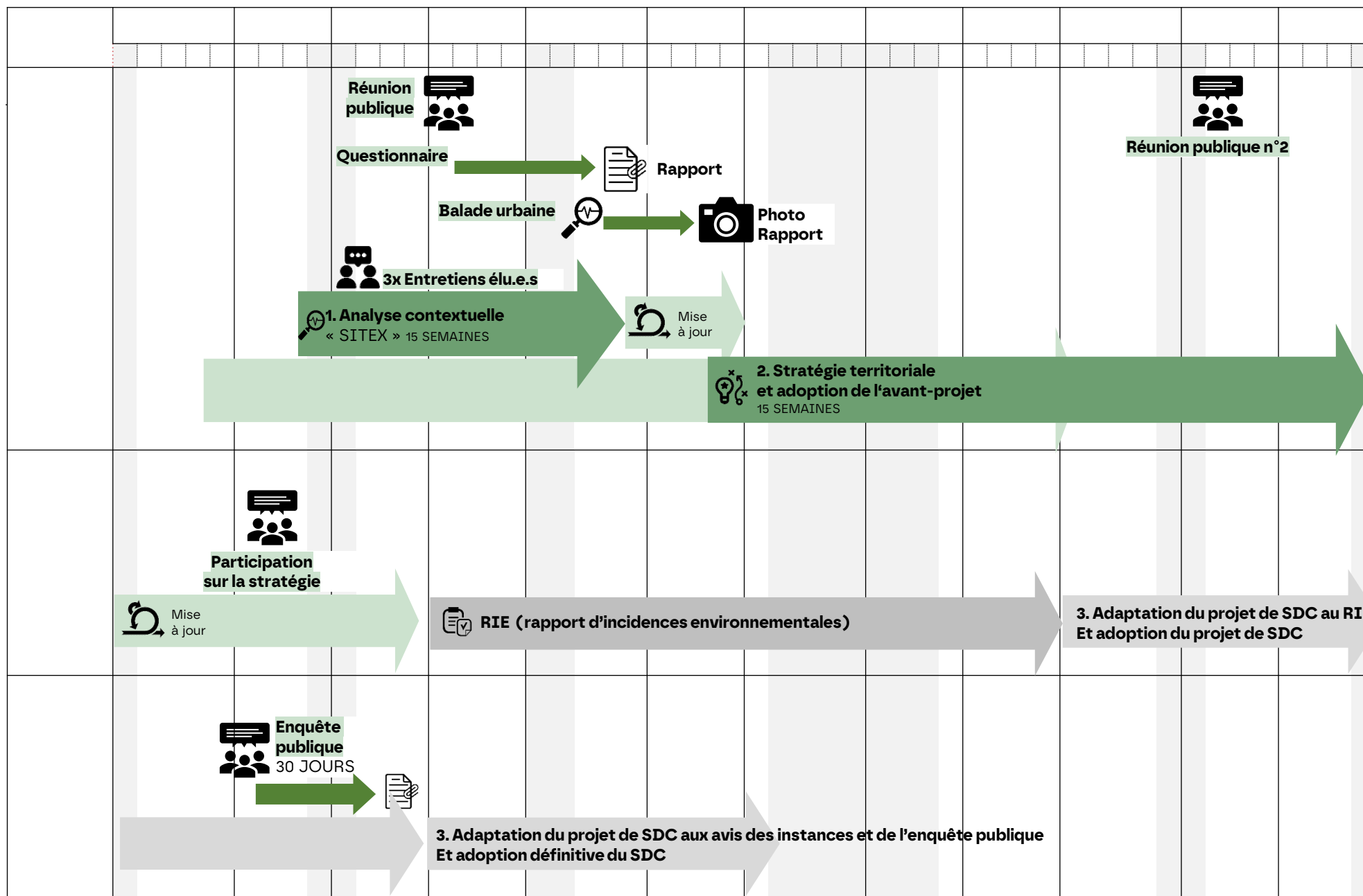
1. **Objectifs & principes** de mise en œuvre & mesures éventuelles
2. **Trajectoires** de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation
3. Ordre de priorisation et affectation des **ZACC**
4. Proposition de révision de **plan de secteur**
5. **SDP, SOL et GCU** à abroger, réviser ou élaborer
6. **Carte de structure territoriale**
7. Cartes de mise en œuvre de la structure territoriale

Phase 3 CSC

- Adaptations suite au RIE
- Adoption
- Publication
- Enquête publique et des instances

Phase 4 CSC

- Adaptations suite à l'enquête publique et aux avis des instances
- Adoption définitive et déclaration environnementale



Questionnaire & balade



1 Participation à la balade

17 mai 2025

Participation :

12 personnes matin

+

12 personnes après-midi



1 Réponses au questionnaire

Réponses

Vous êtes :
124 réponses

124 réponses

1,5% de la population

1/3 moins 40ans
1/3 40-60 ans
1/3 plus 60ans

Une majorité
de résidents
de Mont-Saint-
Guibert,
depuis plus
de 10 ans
dans la commune

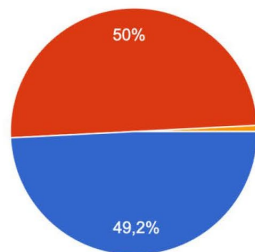
Vous avez :
123 réponses

Résidez-vous à Mont-Saint-Guibert ?
124 réponses

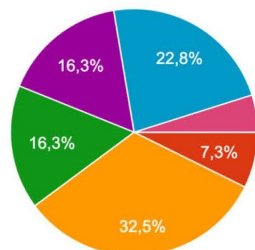
Si oui, vous habitez :
121 réponses

Depuis combien de temps ?
121 réponses

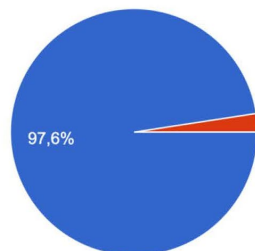
Quelle est votre activité ?
124 réponses



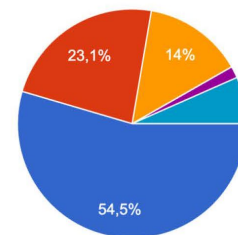
Un homme
Une femme
Je ne souhaite pas le préciser



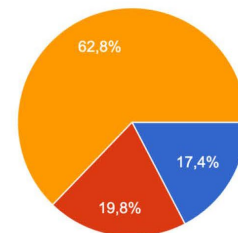
Moins de 21 ans
Entre 21 et 30 ans
Entre 31 et 40 ans
Entre 41 et 50 ans
Entre 51 et 60 ans
Entre 61 et 70 ans
Entre 81 et 80 ans
Plus de 80 ans



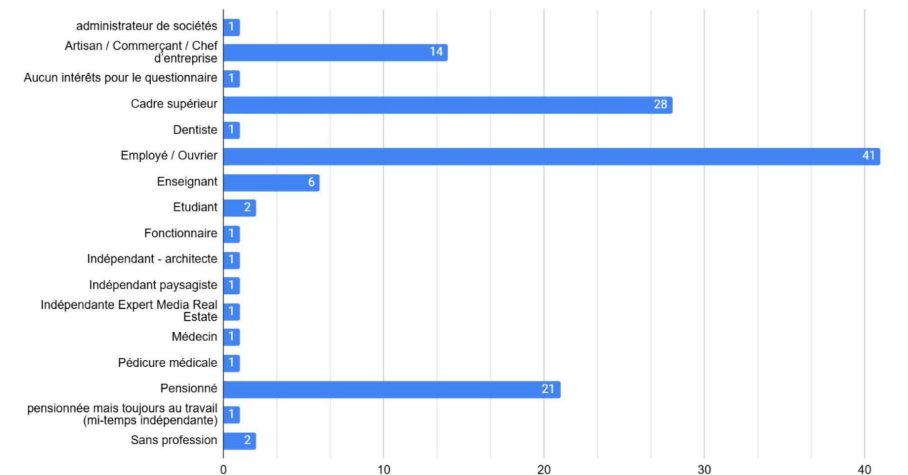
Oui
Non



Mont-Saint-Guibert
Héவில்
Corbais village
Corbais N4
Le quartier des Bruyères
Corbais



Moins de 5 ans
Entre 5 et 10 ans
Plus de 10 ans

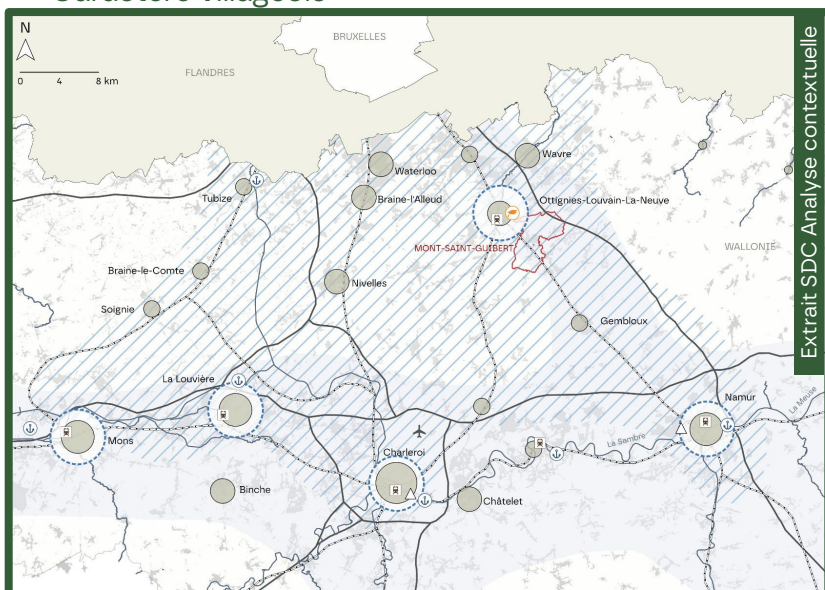


1

Atouts & faiblesses principaux

Atouts

- Proximité avec Ottignies – Louvain-la-Neuve
- Caractère villageois

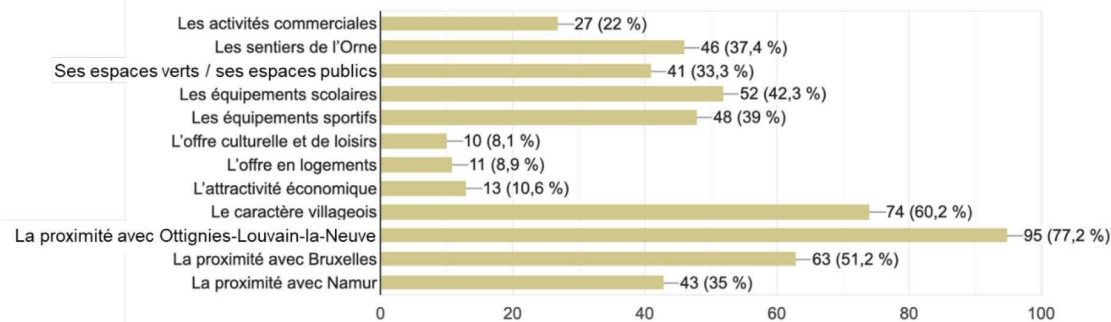


Faiblesses

- Espaces verts & publics
- Activités commerciales

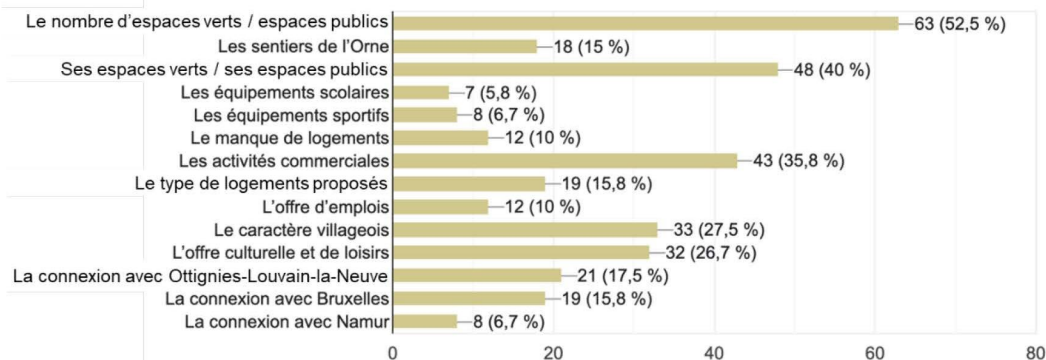
Quels sont selon vous les atouts de la commune de Mont-Saint-Guibert ? (Possibilité de cocher plusieurs cases)

123 réponses



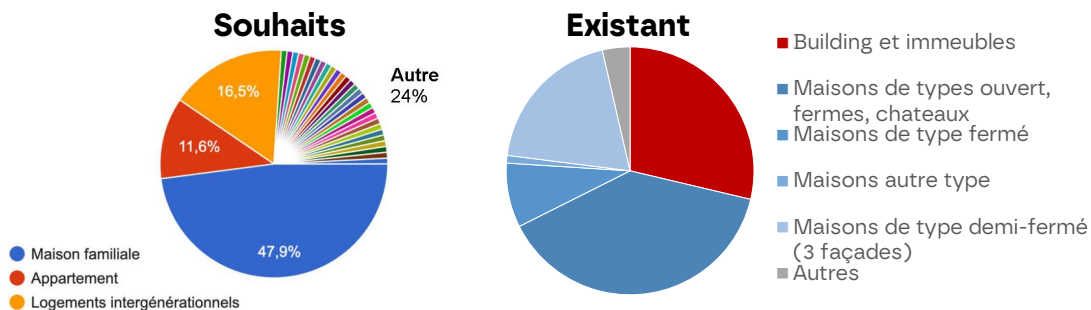
Quels sont selon vous les faiblesses de la commune de Mont-Saint-Guibert qu'il faut améliorer ? (Possibilité de cocher plusieurs cases)

120 réponses



1.1 Logements

La recherche de maisons familiales

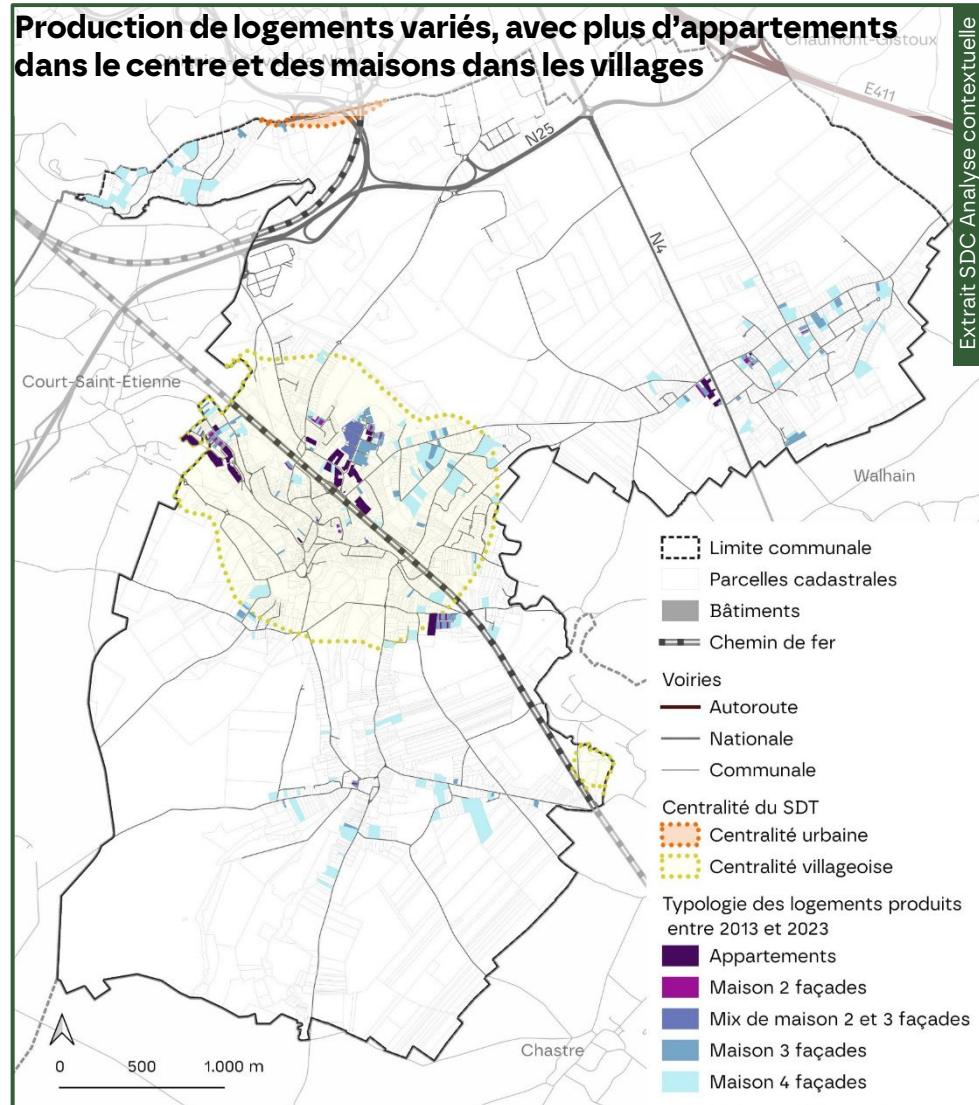


Mais des nuances :

- 8 réponses en faveur **d'une offre variée appartements / maisons**
- 6 réponses en faveur **d'une offre d'écoconstructions / écoquartier**
- 3 réponses en faveur **du recyclage urbain, renouvellement du bâti existant**

Extrait SDC Analyse contextuelle

	Affectation	Disponibilité totale (ha)
Anciennes brasseries	Activité éco. industrielle	2,9
Sites CCB Béton	Activité éco. industrielle	6,1
Site de l'ancien institut	Services et équipements communautaires	2
Site de la maison des loisirs	Habitat	0,2
Total en sites déjà artificialisés		11,2
Dont avec contraintes fortes		2,7
Dont avec contraintes moyennes ou faibles		3,6
Dont hors contraintes		4,9



1.1 Logements

Potentiel de développement à partir de parcelles déjà artificialisées (recyclage urbain)

Au-delà du potentiel foncier encore mobilisable sur le territoire communal, Mont-Saint-Guibert dispose également de quelques sites déjà artificialisés, aujourd'hui sous-occupés ou en déclin, qui pourraient faire l'objet de projets de reconversion pertinents. Ces opportunités s'inscrivent pleinement dans une logique d'optimisation du bâti existant et de lutte contre l'étalement urbain, en valorisant des emprises déjà consommées sans mobiliser de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Parmi ces sites stratégiques figure le terrain des **anciennes brasseries**, situé à proximité directe du centre de Mont-Saint-Guibert. Ce site, aujourd'hui en friche partielle, bénéficie d'un positionnement central et d'une excellente accessibilité, tant par les transports en commun que par les modes actifs. Il représente une opportunité rare de développer un programme mixte combinant habitat, services ou équipements, tout en reconnectant une poche enclavée au tissu urbain environnant.

A Héவில், le **site de l'ancien institut (IMP)** est le seul site à potentiel de reconversion.

Au nord du chemin de fer, **le site de CCB Béton**, en zone d'activité économique industrielle, est actuellement exploité et engendre des nuisances dans le centre résidentiel et représente une rupture dans le tissu urbain. Ce site pourrait donc constituer un potentiel intéressant.

Enfin, la **Maison des loisirs**, aujourd'hui en perte d'usage et de dynamisme pourrait, elle aussi faire l'objet d'une réflexion sur sa réaffectation, mais le programme n'est pas encore défini.

Ces sites illustrent les possibilités de transformation optimisée du territoire communal sans artificialisation supplémentaire.

Site des
anciennes
brasseries
(XMU)



Espace
situé à
l'arrière de
la maison
des loisirs
(XMU)



1.1

Potentiel de développement

Carte 25 Evolution historique des logements par période**Construction**

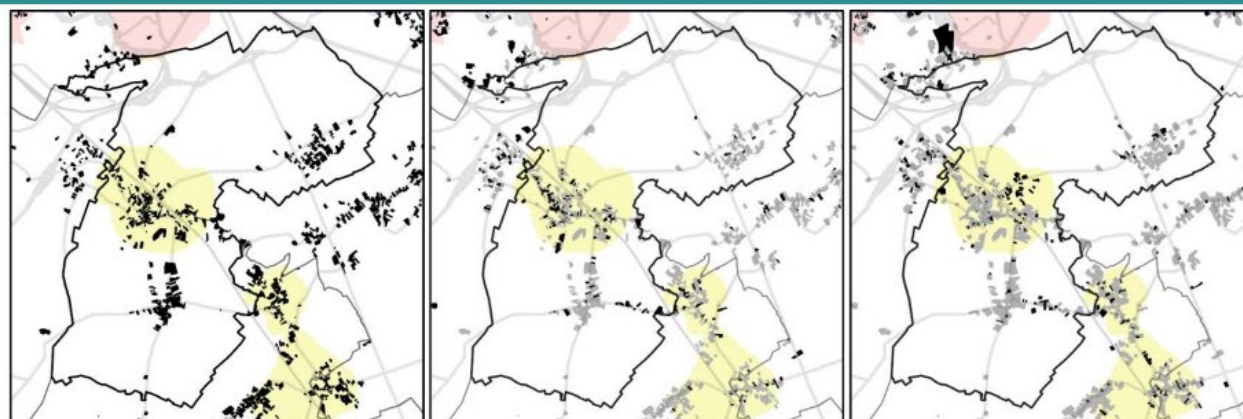
- Ancienne
- Nouvelle

Centralités SDT

- Centralité urbaine de pôle
- Centralité urbaine
- Centralité villageoise

Limites administratives

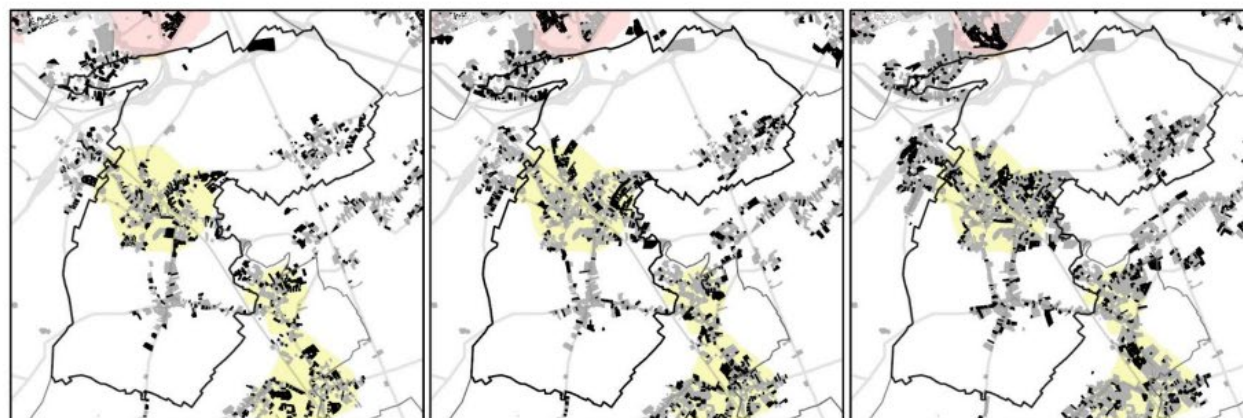
- Commune de Mont-Saint-Guibert
- Autre limite communale



Avant 1918

De 1919 à 1940

De 1941 à 1960



De 1961 à 1980

De 1981 à 2000

De 2001 à 2023

Evolution historique des logements par période au 01/01/2023 de la commune de Mont-Saint-Guibert
Auteur : Spi
Sources : SPF Finances (2023), IGN (2023), OpenStreetMap (2024), Eurostat (2020), SDT approuvé (23/04/2024)

0 2 4 Km



1.1

Potentiel de développement

Carte 25 Evolution historique des logements par période

Logement construit

- Nouveau
- Ancien

Centralités

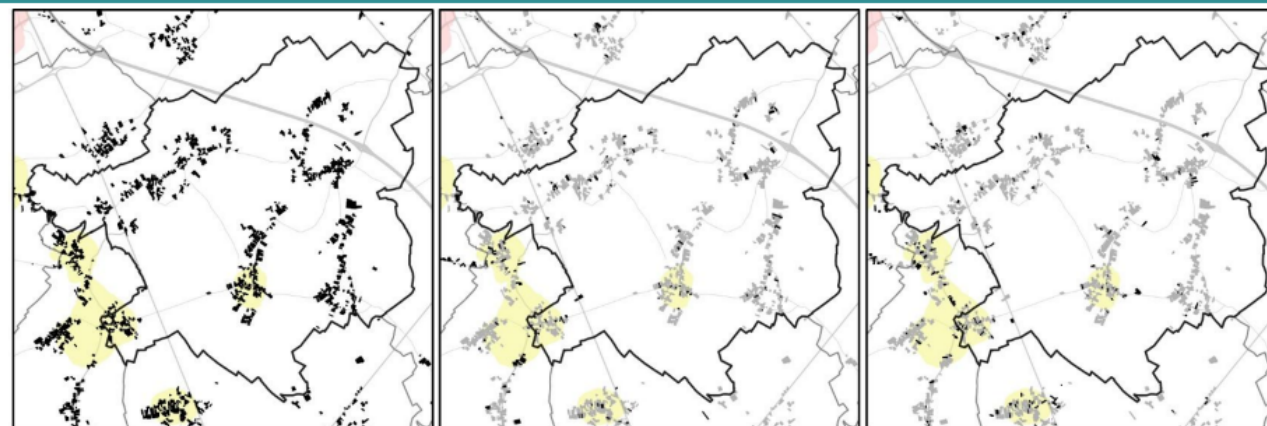
- Centralité urbaine de pôle
- Centralité villageoise

Limites administratives

- Commune de Walhain
- Autre limite communale

Fond de plan

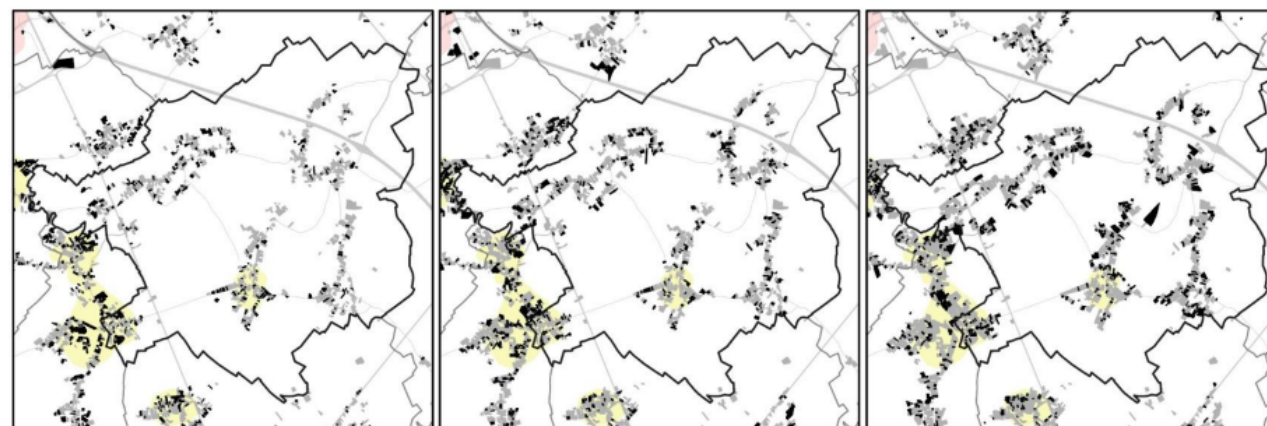
- Autoroute
- Voirie principale
- Voirie secondaire



Avant 1918

De 1919 à 1940

De 1941 à 1960



De 1961 à 1980

De 1981 à 2000

De 2001 à 2023

Evolution historique des logements par période de la commune de Walhain (situation au 01/01/2023)
Auteur : Spi
Sources : SPF Finances (2023), IGN (2023), OpenStreetMap (2024), Eurostat (2020), SDT approuvé (23/04/2024)

0 3 6 Km



1.1 Logements

Réponses questionnaire

La recherche de terrains entre 3 - 7,5 ares

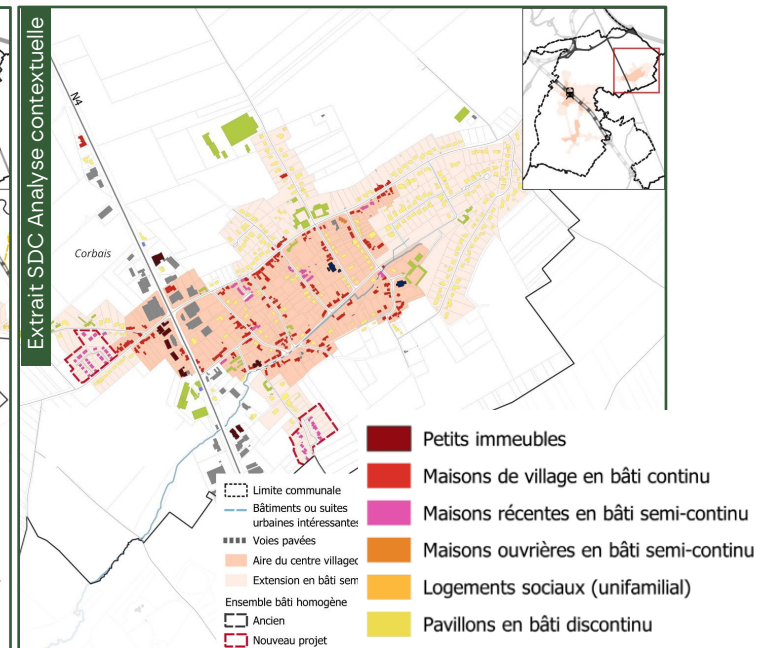
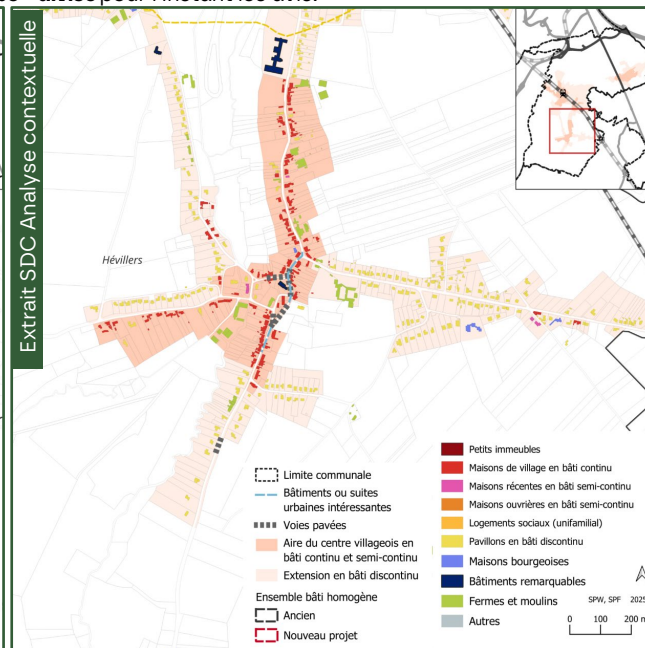
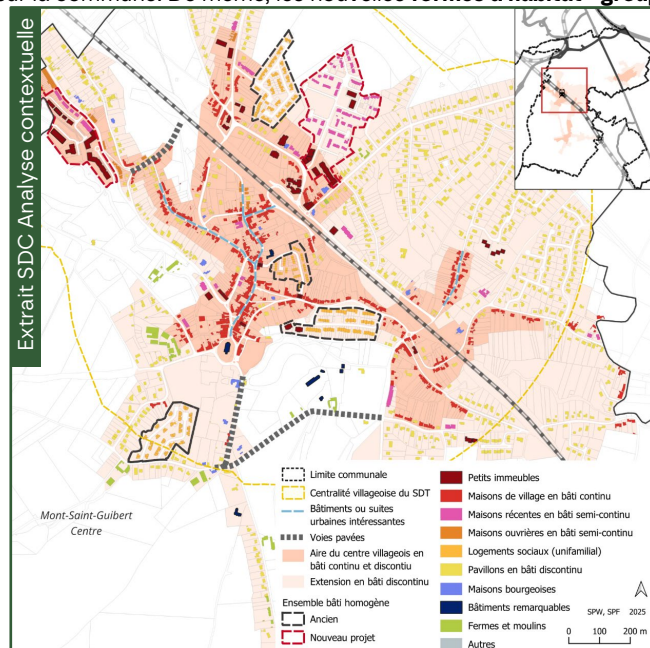
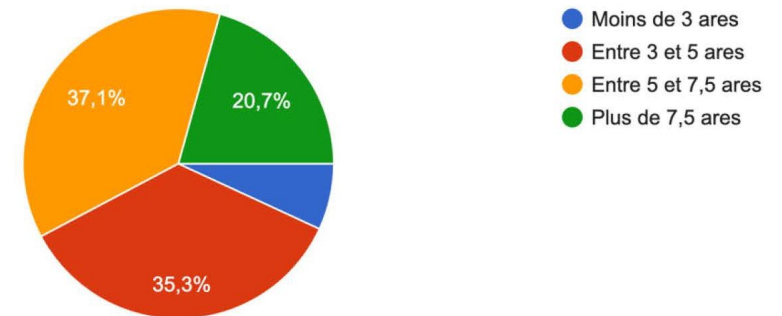
Et un souhait de logements adaptés pour

- Seniors,
- Personnes à mobilité réduite
- Familles monoparentales

Les colocations ou logements pour étudiants n'apparaissent pas prioritaires.. Les réponses sont plutôt mitigées au sujet des **logements les plus grands** (traditionnelle maison pour grandes familles) et les **plus petits** (logements pour personnes seules), qui sont peut-être déjà nombreux sur la commune. De même, les nouvelles **formes d'habitat « groupé »** divise pour l'instant les avis.

Selon vous, quelle serait la superficie idéale d'un terrain à bâtir pour accueillir une maison unifamiliale ?

116 réponses

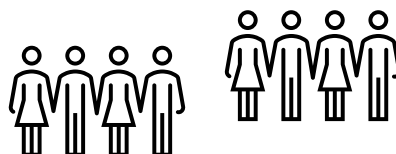


1.1 Logements

Balade urbaine

Loger les jeunes

Les habitants présents ont témoigné de la **nécessité de réaliser des logements pour les jeunes ménages** de façon à ce qu'ils puissent rester et s'installer dans la Commune. Un habitant souligne néanmoins qu'avant de créer du neuf, ce serait bien de rénover l'existant.



La forme villageoise

Certains participants questionnent la densité de la centralité villageoise du SDT (minimum 20 logements à l'hectare) et la réalité du terrain sur la commune. Ils ne sont pas favorables à la construction en général de nouveaux logements.

« On n'a plus d'espace pour construire, il faut laisser un peu de respiration ».



Pas de souhait de logements sur la N4

Les habitants interrogés n'envisagent pas de logements sur la N4. Ils considèrent que ce n'est pas du tout qualitatif de vivre le long de cet axe « bruyant » et « embouteillé ».

Limiter la construction (neuve)

En dehors de **l'espace de l'ancienne Brasserie** où de nouveaux logements pourraient être acceptés par les participants, la plupart ne veulent pas voir les dents creuses comblées par de nouvelles constructions dans les villages.

« Là où il y a des vieux hangars à l'abandon, c'est pas gênant qu'on les fasse tomber pour mettre quelques petites maisons à la place, si leur hauteur reste unifiée ».



1.2

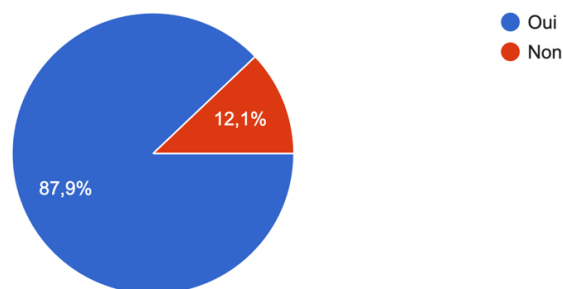
N4

Questionnaire : Un axe circulé commercial, dont les conditions de mobilité seraient à améliorer

Une large majorité des enquêtés fréquente la Nationale 4, principalement en voiture (14,5% en vélo). Pour plus de la moitié des personnes interrogées, la vocation première de cette zone est d'être un pôle commerçant important. En termes de qualité urbaine, les participants lui donnent la note de 2 ou 3/5, avec une principale amélioration à apporter au niveau de la sécurisation des pistes cyclables et des traversées piétonnes.

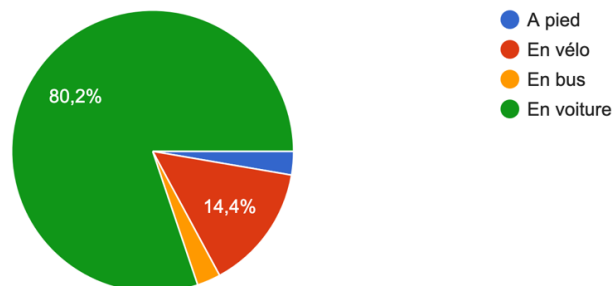
Fréquentez-vous la zone de commerces et services de la Nationale 4 ?

124 réponses



Si oui, comment ?

111 réponses



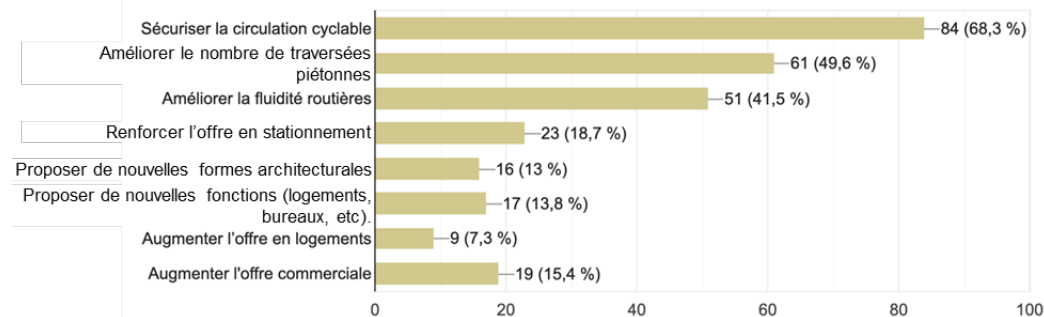
Selon vous, quelle est la vocation actuelle de cette zone ?

123 réponses



Quels seraient les modifications prioritaires à réaliser sur cet axe ? (possibilité de cocher plusieurs cases)

123 réponses

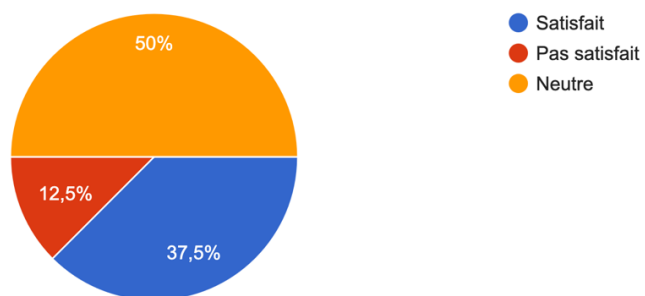


1.3 Equipements

Une offre qui satisfait globalement

Êtes-vous satisfait.e de l'offre en équipements sur la commune ?

120 réponses

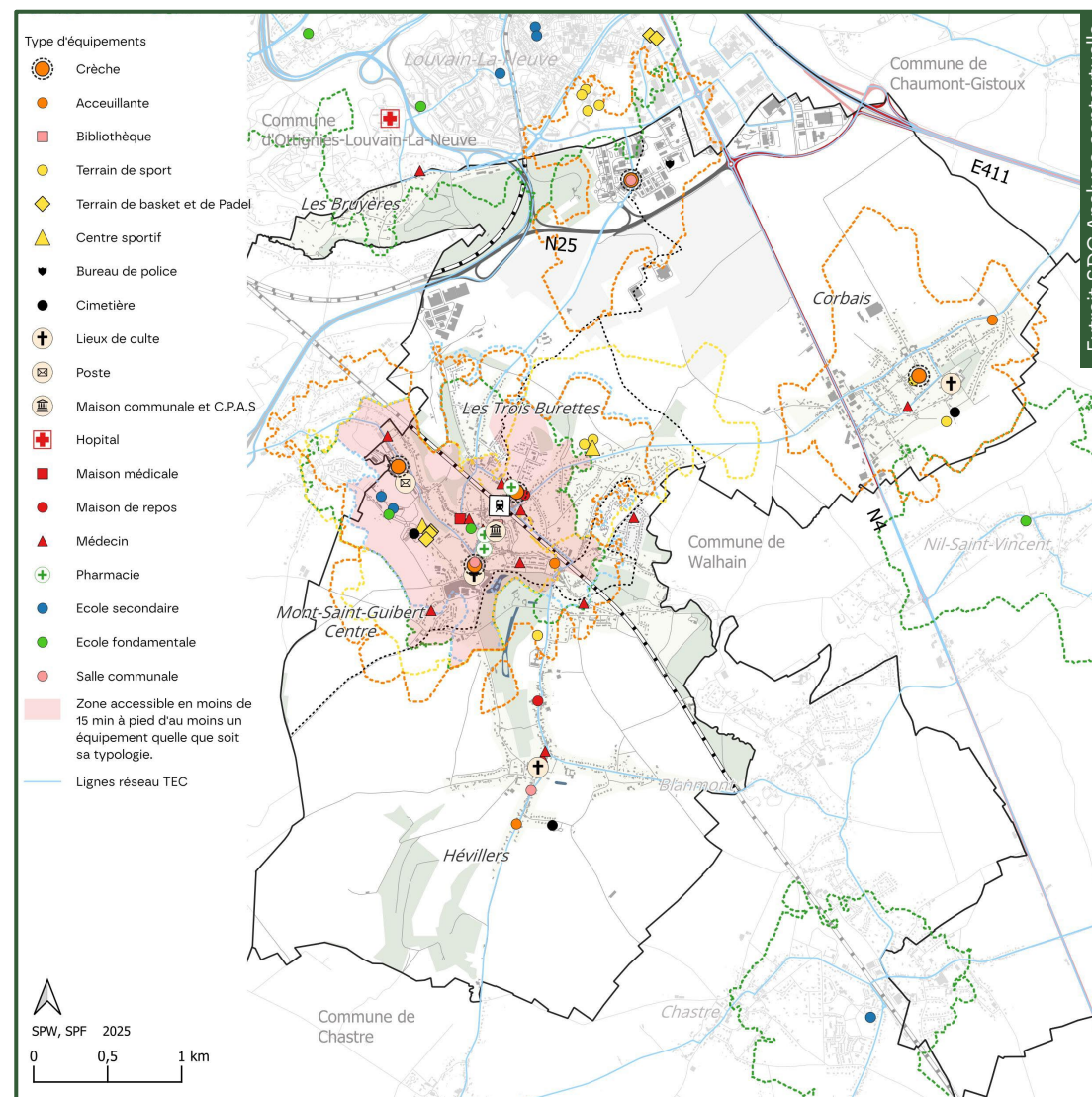
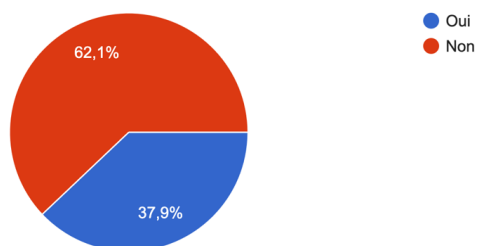


La piste d'une nouvelle salle communale

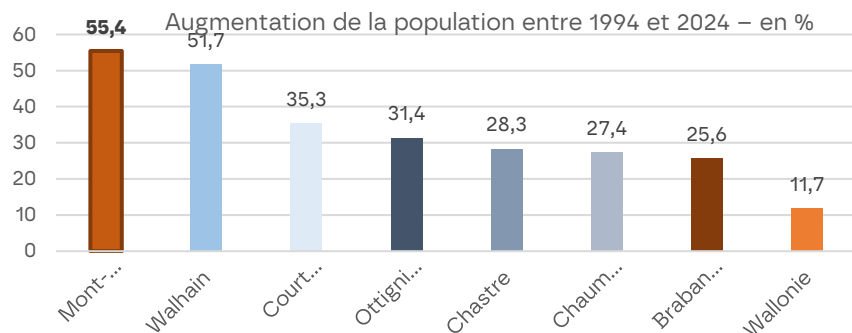
Si la commune investit dans une nouvelle salle des fêtes, les interrogés trouvent qu'une capacité d'accueil de 150-300 personnes serait convenable. Mais la localisation divise : environ la moitié pour le centre, l'autre moitié pour la périphérie (zoning).

L'offre actuelle en « petites » salles communales (salles polyvalentes) est-elle suffisante ?

116 réponses



1.3 Equipements

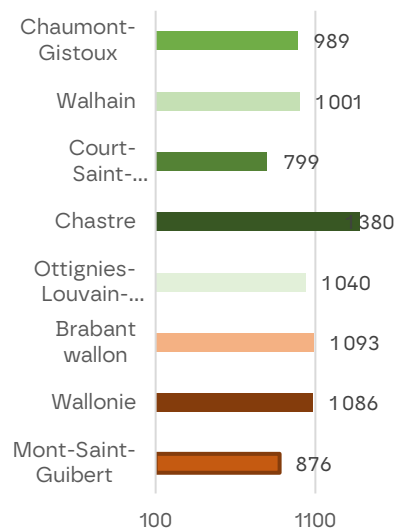


Une commune bien dotée en médecins généralistes, à proximité d'une clinique

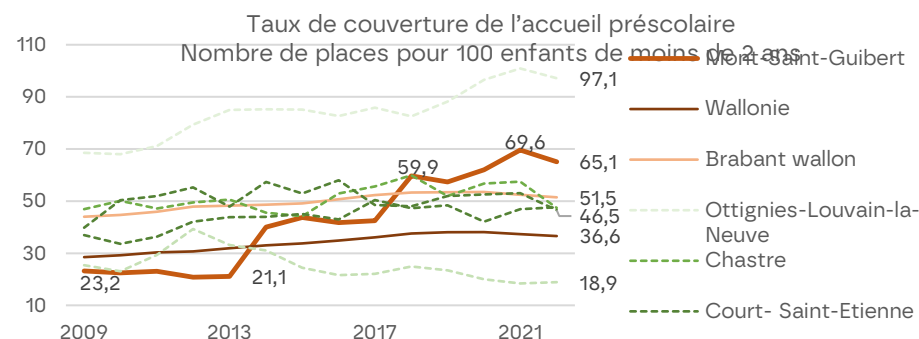
La commune compte plusieurs cabinets privés et deux maisons médicales. La première est située dans son centre. La seconde a été inaugurée récemment et est située rue Saint-Jean, à proximité de la gare. Cet accès aux soins est complété par un **maillage fin de pharmacies** à travers l'ensemble du territoire. Au nombre de trois, dont deux dans le centre de Mont-Saint-Guibert et une à Corbais, le long de la nationale 4, approvisionnent les Guibertins en médicaments.

En plus d'une offre de santé de proximité, Mont-Saint-Guibert est proche des **infrastructures hospitalières d'Ottignies-Louvain-la-Neuve** comme la polyclinique de Louvain-la-Neuve et la clinique Saint-Pierre.

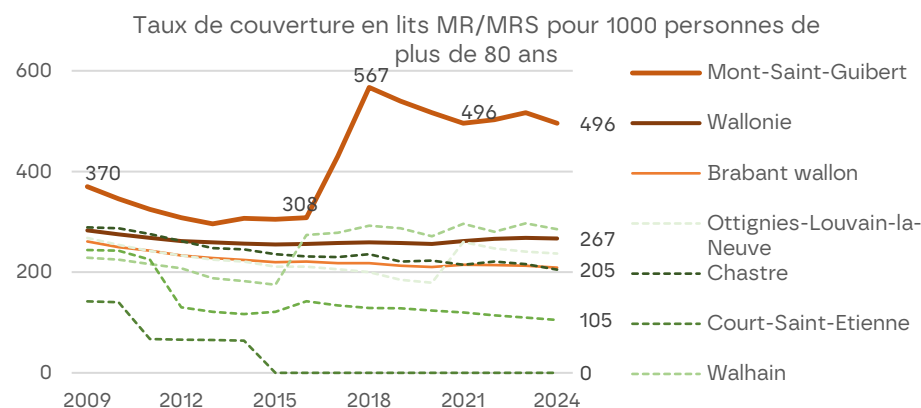
Nombre d'habitants par médecin généraliste en 2024



Petite enfance : 65 places pour 100 enfants < 2 ans 3 fois plus de places depuis 2013 Aucune place nécessaire d'ici 2050



Aînés : 496 lits dispo pour 1.000 pers. > 80 ans Un pôle d'accueil du Brabant wallon Aucun besoin en nouvelles place d'accueil



1.3 Equipements scolaires

Le fondamental pas assez attractif pour les élèves guibertins

Au niveau maternel et primaire, respectivement 52.5 et 51.1% des élèves guibertins fréquentent un établissement de la commune, soit 355 maternelles & 599 primaires réparties entre l' du Bon Départ et l'Institut Notre-Dame des Hayeffes. Cette part est inférieure à celle du Brabant wallon (68.7 et 62.4%) et de la Région wallonne (75.7 et 71.8%).

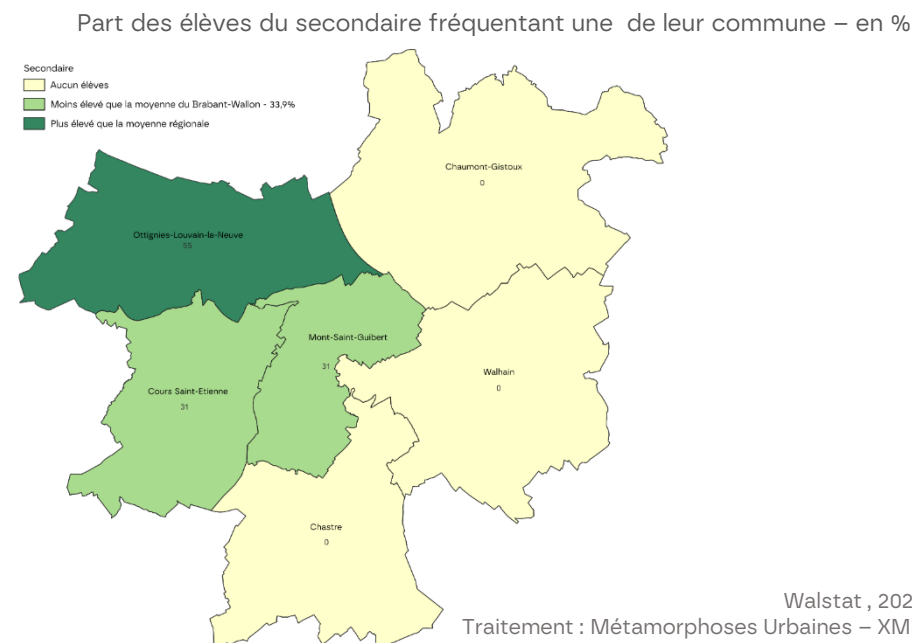
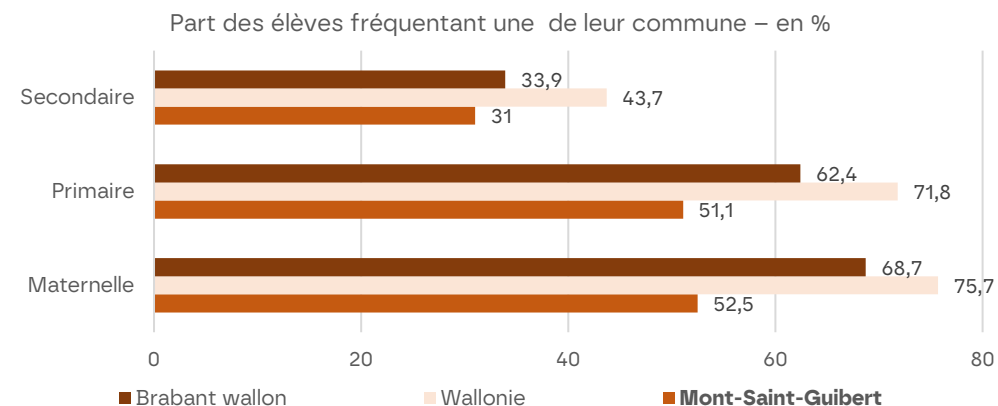
A l'exception de la commune de Walhain, celle-ci est également inférieure aux parts observées dans les communes voisines, autour de 61.6 et 57.2% à Court-Saint-Etienne, 68.5 et 61.2% à Chaumont-Gistoux et 69.4 et 52.2% à Chastre. Ottignies-Louvain-la-Neuve se démarque par des taux tous supérieurs à 70% avec 81.2% de ces maternelles et 73.4% de ces élèves de primaire fréquentant une communale.

On peut donc supposer qu'une grande part des élèves guibertins fréquentent une d'une commune voisine, notamment celle du pôle d'enseignement d'Ottignies-Louvain-la-Neuve à proximité de l'Axis parc (des Bruyères, Escalpade, Martin V, Lauzelle, etc..). L' primaire Le Bon Départ manque même d'élèves et certaines de ses classes sont partiellement utilisées.

Des élèves du secondaire scolarisés au collège des Hayeffes ou à Ottignies Louvain-la-Neuve ...

Au niveau secondaire, 31% des élèves guibertins fréquentent le collège des Hayeffes, qui accueille un total de 758 élèves en 2024. Cette part est similaire à celle du Brabant wallon (33.9%) mais reste inférieure à celle de la Région wallonne (43.7%). A l'échelle de son environnement proche, cette part est similaire à celle de Court-Saint-Etienne mais bien supérieure aux communes de Chastre, Chaumont-Gistoux et Walhain qui n'abritent aucune secondaire.

Toutefois, une grande partie des 69% d'élèves restants doivent probablement être scolarisés à Ottignies-Louvain-la-Neuve qui est un pôle d'enseignement secondaire avec 55.3% de ses élèves qui fréquentent ses propres établissements. Cette commune abrite de nombreux établissements secondaires comme le collège du Biéreau et du Christ-Roi, le lycée Martin V ou encore l'Athénée Royal Paul Delvaux.



Walstat , 2025
Traitement : Métamorphoses Urbaines – XMU

1.3 Equipements

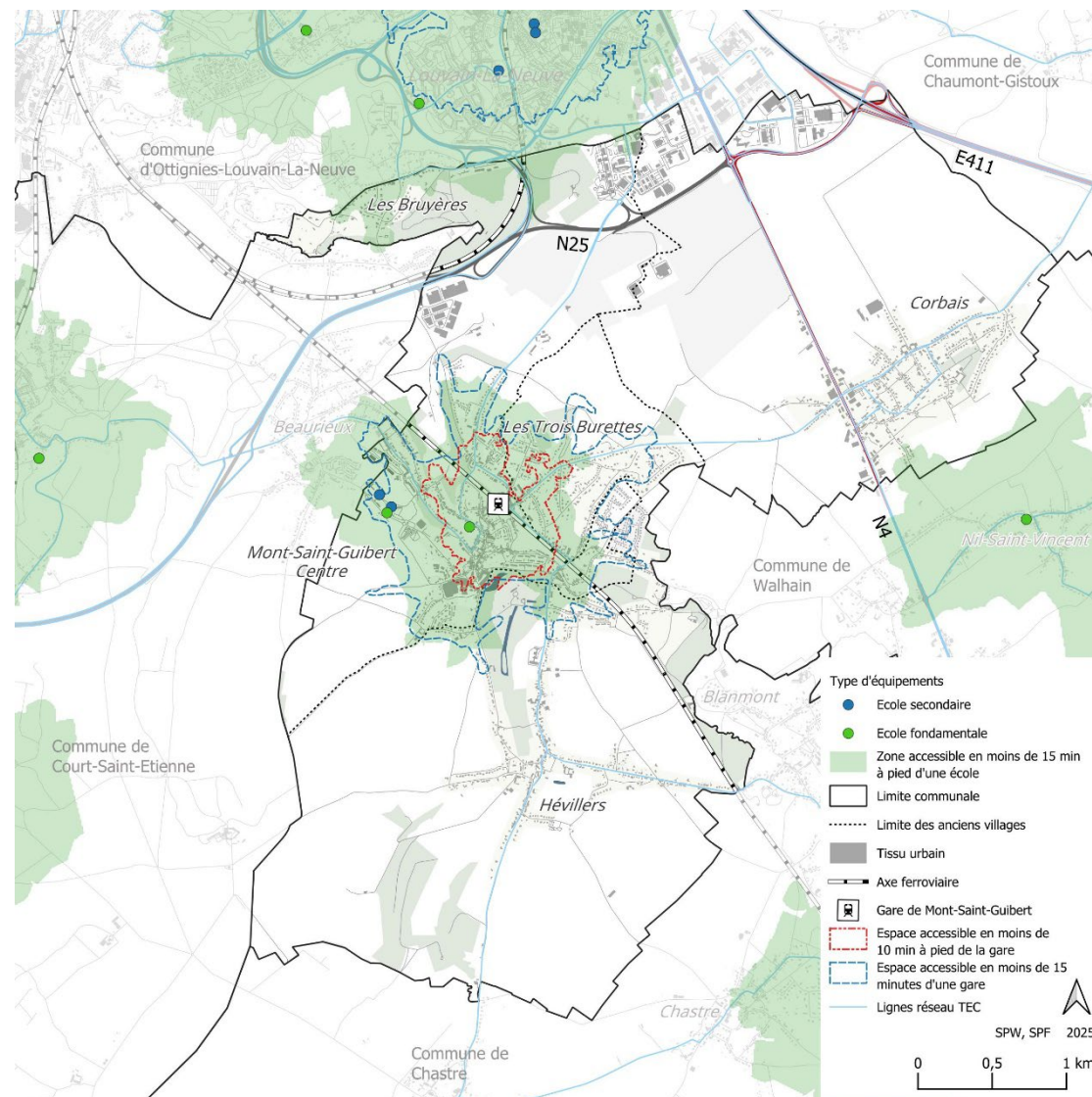
Spatialement, la proximité des s fondamentales et secondaires d'Ottignies-Louvain-la-Neuve bénéficie surtout aux habitants du quartier des Bruyères. Celles-ci étant accessibles en moins de 15 min à pied.

De nombreux guibertins travaillant dans l'Axis Parc doivent également scolariser leurs enfants à Ottignies-Louvain-la-Neuve, situé à proximité directe de ce parc d'activité.

... Qui fréquentent également des écoles de Chastre et Court-Saint-Etienne

D'autres établissements secondaires sont également situés dans les communes limitrophes de Mont-Saint-Guibert. C'est notamment le cas de l' secondaire Jean Brosco à Chastre ou le collège Saint-Etienne à Court-Saint-Etienne. Ces établissements scolaires sont situés non loin de zones habitées de la commune de Mont-Saint-Guibert et doivent donc y attirer des élèves qui y habitent. C'est particulièrement le cas du collège Jean Brosco qui est l' secondaire la plus proche des habitants du centre d'Hévillers.

Le collège Notre-Dame-des-Hayeffes à Mont-Saint-Guibert



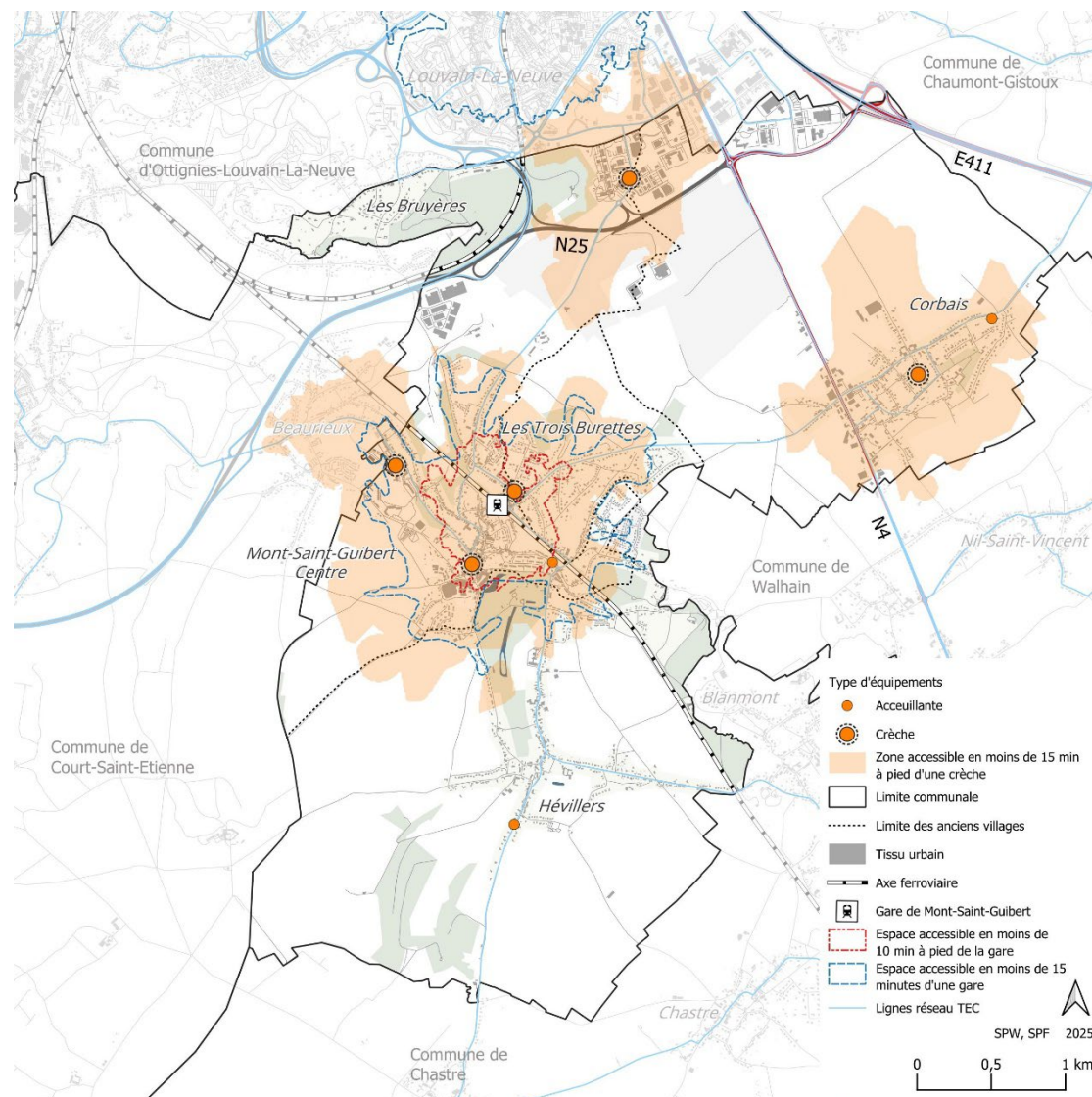
1.3 Equipements scolaires

Une offre d'accueil géographiquement bien répartie sur le territoire

Spatialement, les lieux d'accueil de la petite enfance sont bien répartis sur le territoire guibertin. Trois crèches maillent l'offre dans le centre de Mont-Saint-Guibert, notamment avec l'implantation des crèches du Pachy et des Hirondelles à l'occasion de la réalisation des nouveaux quartiers des Jardins de l'Orne et du Christ du Quewet.

Dans les cœurs de villages de Corbais et Héவில், au moins une crèche ou une accueillante est présente pour assurer une offre de proximité. C'est notamment le cas avec la réouverture de la crèche des Petits Filous dans l'ancienne école communale de Corbais. Enfin, une crèche a récemment été aménagée dans l'Axis Parc, assurant ainsi une garde de jour pour les salariés des entreprises qui y sont implantées.

La crèche des Hirondelles dans le quartier du Christ du Quewet

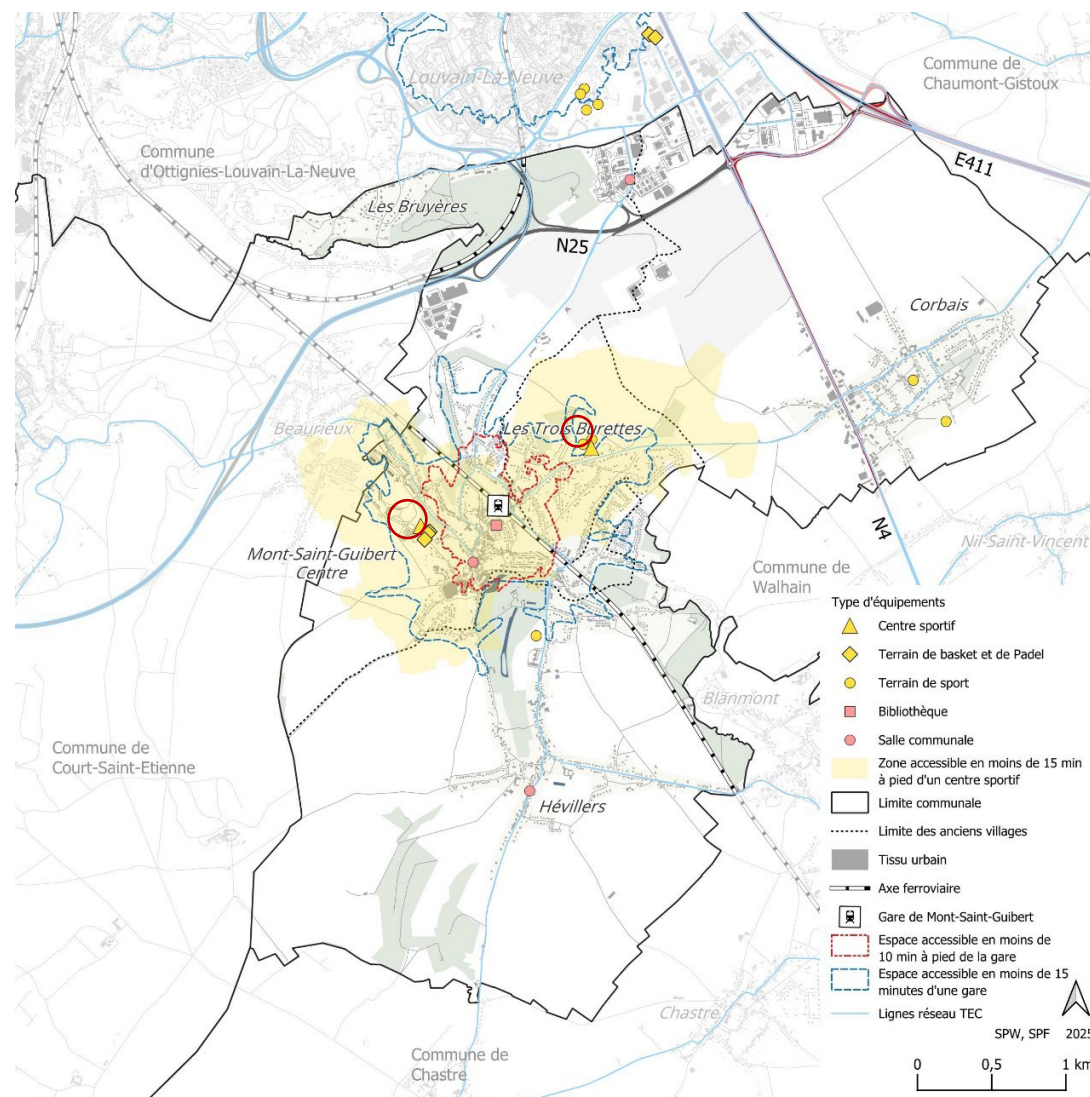


1.3 Equipements sportifs

Une commune dotée de deux pôles sportifs

Mont-Saint-Guibert abrite une pluralité d'équipements sportifs sur son territoire, dont la majorité est située dans son centre, répartie dans deux grands pôles sportifs.

Le premier est le complexe sportif Jean Moisse, rue des Hayeffes. Ce dernier regroupe plusieurs installations, dont une halle omnisports, des terrains de tennis, de padel et de basket. Au nord, le long de la rue de Corbais, un autre pôle sportif complète l'offre en proposant des terrains de football, baseball ou encore de football américain. Ces deux pôles sportifs sont accessibles en moins de 15 minutes à pied de la gare et sont situés à proximité d'un arrêt de bus du réseau TEC. Trois terrains de sport situés à Héவில் et Corbais complètent cette offre sportive communale avec des équipements de proximité. Un projet de troisième pôle sportif est en cours d'étude au niveau du terrain de football de Corbais, rue des Hirondelles. Une salle polyvalente/omnisport pourrait y être aménagée. Enfin, Mont-Saint-Guibert bénéficie d'une proximité avec les nombreuses infrastructures sportives situées au sud de Louvain-la-Neuve, facilement accessibles depuis le quartier des Bruyères et l'Axis Parc. C'est notamment le cas du pôle sportif le long du boulevard Baudoin Ier qui rassemble deux terrains de Hockey, un terrain de Rugby et plusieurs terrains de Padel ou encore le complexe « Le Parc », situé avenue Albert Einstein, et qui abrite cinq courts de tennis.



1.3 Equipements

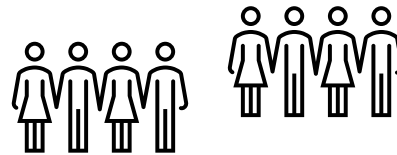
Equipements

Des équipements appréciés

Le centre sportif Jean Moisse et ses abords sont appréciés de l'ensemble des participants qui reconnaît que c'est une centralité attractive.

« Le centre sportif est très bien, mais il est victime de son succès et devient trop petit ».

« Pas besoin d'une salle des fêtes à Corbais, ni de plaine de jeux. Une salle des fêtes à Mont-Saint-Guibert, ça suffit ».



Le souhait de faire suivre les équipements avec l'accroissement de la population

Le sujet des écoles, qui seraient insuffisantes au regard de la population qui ne cesse de s'accroître, est abordé.

« La population est passée de 4000 habitants à 8000 habitants, comment on intègre ces nouvelles populations ? »

« Il faut plus de crèches et d'écoles ».

Mobilité

Une mobilité douce appréciée Mais le manque d'actions pour fluidifier la circulation automobile

Si les habitants apprécient les efforts faits sur la mobilité douce, ils sont plusieurs à trouver que la commune manque d'un plan de circulation cohérent.

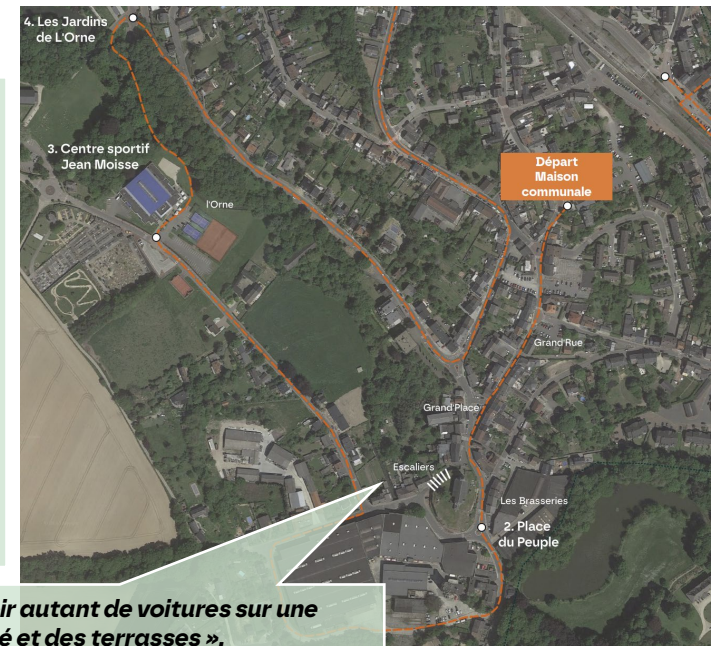
« Depuis qu'il y a les pistes cyclables, je vais travailler à Louvain-La-Neuve en vélo depuis le centre de Mont-Saint-Guibert ».

« On a fait beaucoup pour les voies cyclables et pour sécuriser les écoles, c'est bien ».

« Il faut revoir le plan de circulation pour que les voitures contournent le centre ».

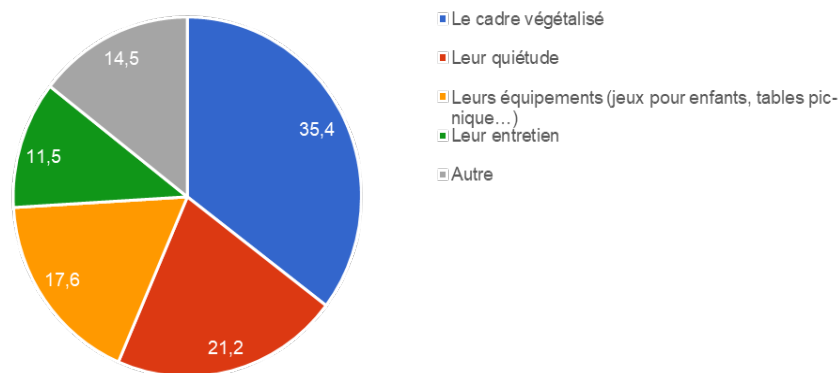
Des habitants trouvent également que la circulation dans Héவில் s'est intensifiée ces derniers temps, pour éviter de prendre la N4

« C'est bizarre de voir autant de voitures sur une place où il y a un café et des terrasses ».

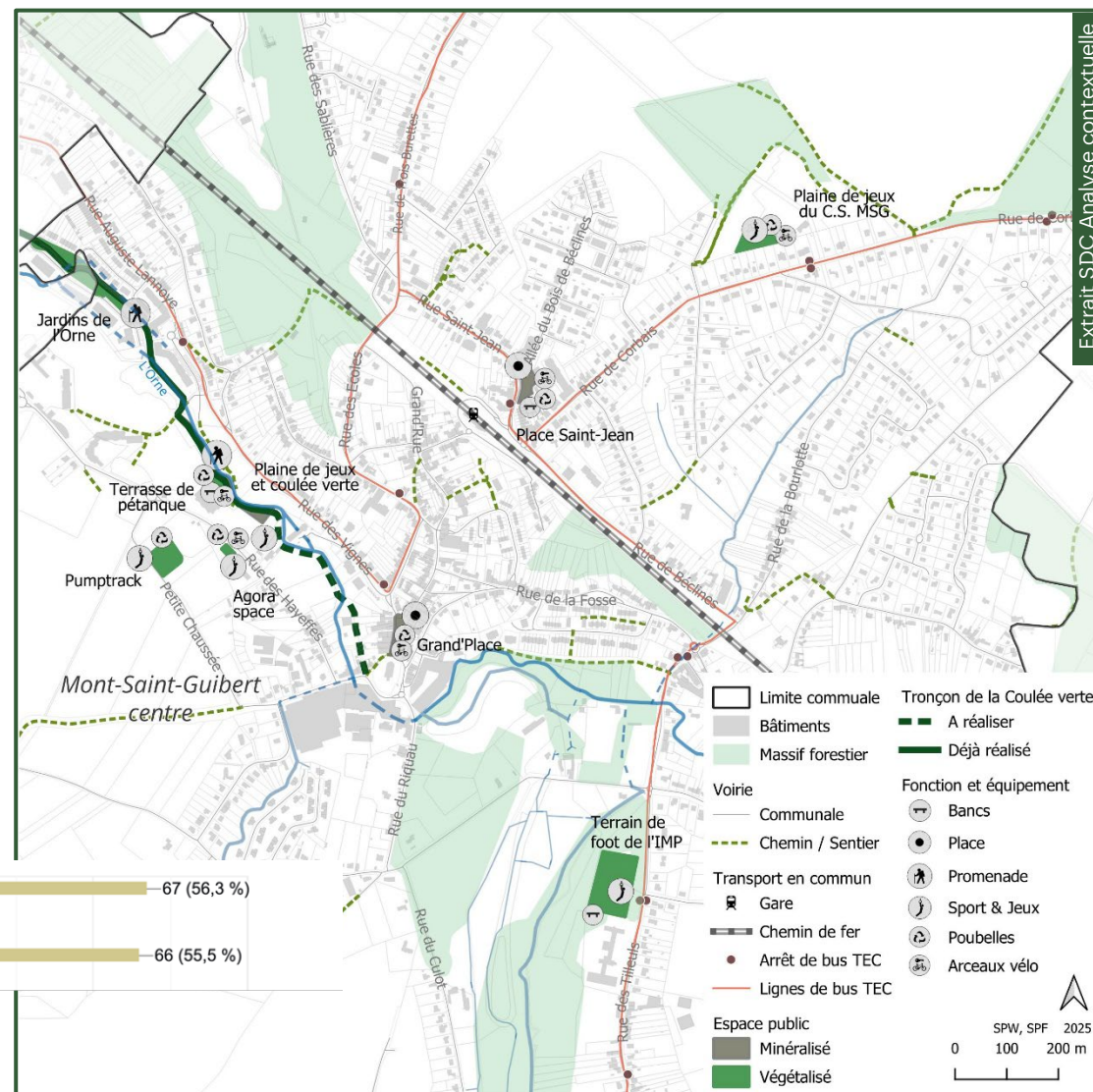


1.4 Espaces publics

La recherche d'espaces publics végétalisés



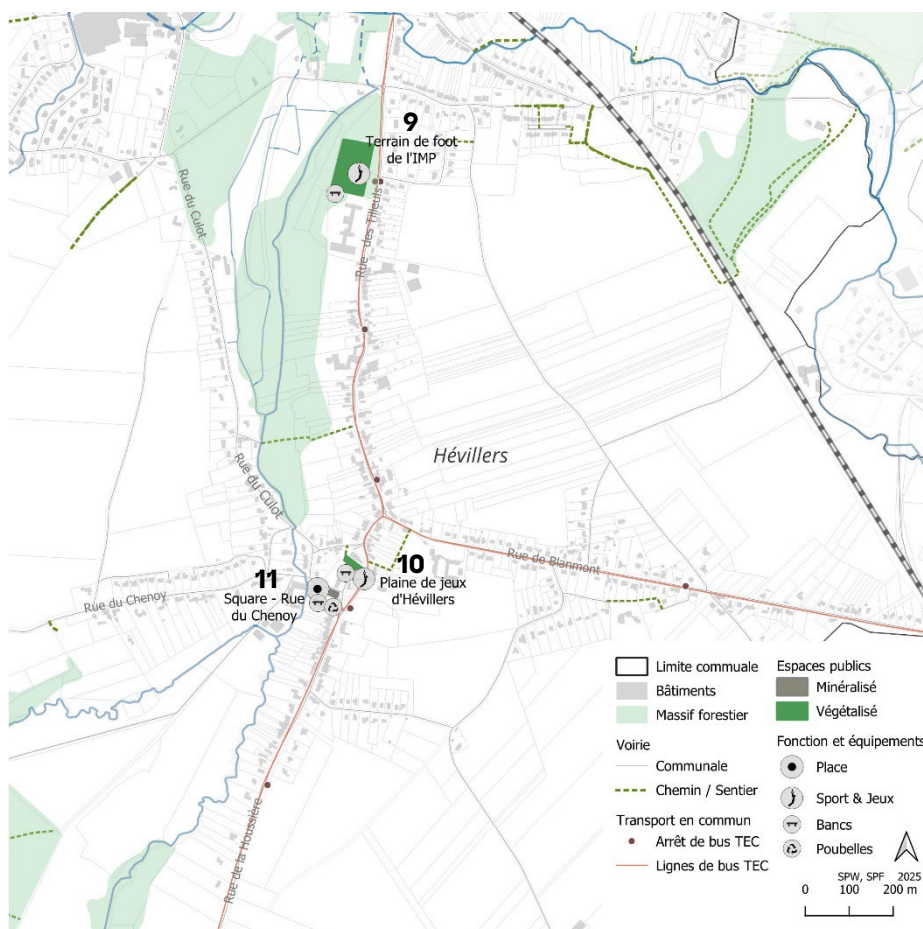
Pour vous, quels types d'espaces publics manquent-ils à Mont-Saint-Guibert ?



1.4 Espaces publics

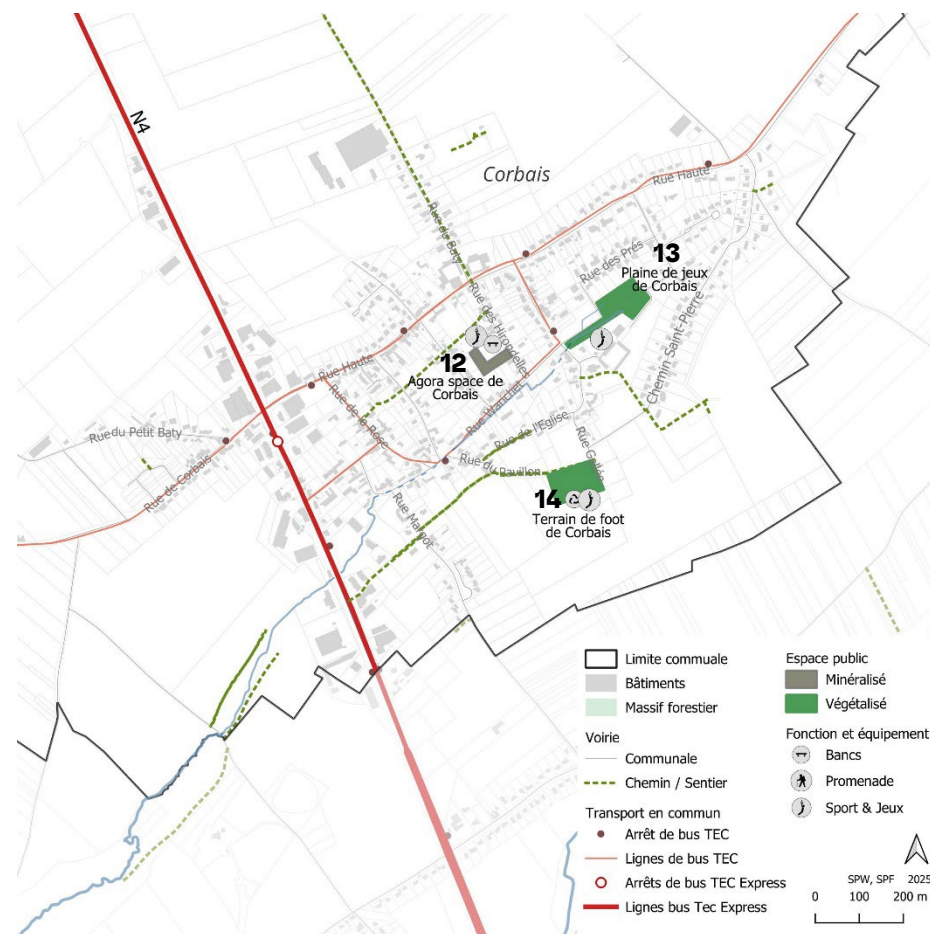
Héவில்lers, un potentiel d'espace public

Principalement résidentiel, le bâti d'Héவில்lers est pauvre en espace public. L'espace communautaire sur le **site de l'ancien institut IMP (9) est une propriété publique mais pas communale**. Elle est disponible pour des activités communautaires telles que les Scouts. A l'ouest de l'église, se trouve également un petit espace vert public à coté duquel se trouve une **petite plaine de jeux (10)**.



Corbais, des espaces publics peu valorisés

A Corbais, les espaces publics sont les moins récents à l'exception du nouvel **agora space** à l'arrière de l'ancienne école, **rue des Hirondelles (12)**. Le **terrain de foot (14)** et la **plaine de jeux derrière l'ancienne maison communale (13)** sont deux espaces vieillissants qui ne sont pas équipés en bancs ou poubelles. Le réaménagement de ces deux espaces publics est en cours d'étude.



1.4 Espaces publics

Un réseau d'espaces publics en construction

Le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert bénéficie actuellement d'un réseau d'espaces publics récréatifs relativement bien développé. En effet, l'offre comprend plusieurs infrastructures destinées aux loisirs et aux activités extérieures, telles que des plaines de jeux, un pumptrack, 2 agoraspace et d'autres installations sportives de proximité. Ces équipements permettent de répondre efficacement aux besoins des familles avec enfants ne disposant pas d'un jardin.



Plaine de jeux d'Hévillers



Plaine de jeux de Corbais



Plaine de jeux de Mont-Saint-Guibert

Cependant, malgré cette offre appréciable en infrastructures de loisirs, la commune présente certaines lacunes en matière d'espaces publics verts tels que des parcs ou espaces verts accessibles qui offriraient un espace de promenade.

Il est également à noter que la majorité des équipements publics sont concentrés dans le centre de Mont-Saint-Guibert. Néanmoins, les deux autres entités, Hévillers et Corbais, disposent chacune d'au moins un espace récréatif de type plaine de jeux et terrain de sport. Cette répartition permet de considérer que, dans les grandes lignes, l'offre est suffisante pour répondre aux besoins essentiels de la population, d'autant plus que la majorité des habitants dispose d'un jardin privé, réduisant ainsi la pression sur les espaces publics.



Place Saint-Jean



Agora space de Mont-Saint-Guibert

Le seul point noir réside donc toutefois dans l'accessibilité à des espaces verts de type parc. Ces derniers, qui jouent un rôle essentiel tant pour le bien-être que pour la cohésion sociale et la qualité de vie en milieu urbain, sont quasiment absents ou peu accessibles sur le territoire communal. Leur développement pourrait constituer un axe d'amélioration stratégique, en complément des infrastructures existantes, afin d'assurer un cadre de vie plus équilibré et durable pour l'ensemble des habitants.

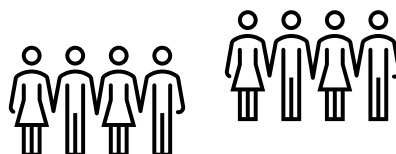
1.4 Espaces publics

Cadre de vie

Harmonie et densité

Les participants font remarquer le manque d'harmonie et d'esthétique des façades. Ils souhaiteraient que soit menée une politique de rénovation. Les participants sont une large majorité à dénoncer la densité urbaine qui transforme à la fois l'esthétique du paysage urbain mais également la qualité de vie en place.

« J'aime bien que ça fasse pittoresque et village ».



Voies vertes

Les participants apprécient les lieux de nature révélés notamment par la coulée verte, les voies cyclables. Mais ils identifient plusieurs ruptures dans les quartiers et entre les villages, comme notamment la N4 avec le village de Corbais. De même, le quartier des Bruyères est « super agréable » mais sans connexion avec Mont-Saint-Guibert.

« Ce serait bien de faire un lien dans la coulée verte entre le plateau de la gare, le bois de la Pistoie et le petit chemin existant ».



Inondations

Les habitants parlent des inondations de 2011 et 2021. Le débit et les crues importantes ont entraîné des dégâts majeurs et les habitants souhaitent que les infrastructures puissent être adaptées et résilientes ; et que les nouvelles constructions n'amplifient pas le risque d'inondation.

« On a artificialisé les bassins versants et construit dans les zones inondables ».

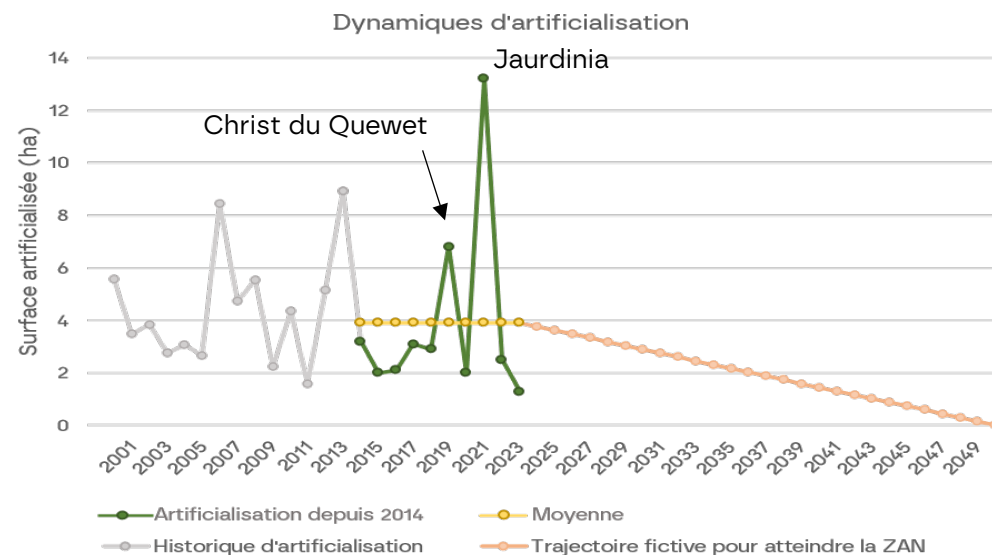
« Au niveau de la Brasserie, il y avait 1,40 m d'eau partout ».



1.4

Espaces publics & artificialisation

Analyse de la dynamique d'artificialisation



La recherche de densification sans « urbanisation » :

Promenade des Jardins de l'Orne

Localisation Mont-Saint-Guibert – Boucle Jean-François Breuer

Surface 0.59 hectares

Acteurs R.E.I.M

Commune de Mont-Saint-Guibert

Description générale Cet espace végétalisé et planté est situé au centre du projet résidentiel « Les jardins de l'Orne ». Au centre, il est traversé par la coulée verte, un sentier piéton aménagé le long de l'Orne et continuant son tracé jusqu'à Court-Saint-Etienne. Cet aménagement date de 2018 et est en très bon état.

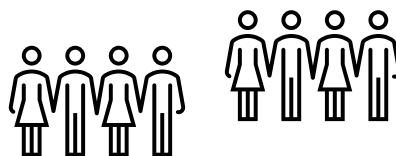
1.5 Activités

Activités

Des activités commerciales limitées par les changements de moeurs

Les participants notent une perte et une dévitalisation des centres de villages. Ils les lient essentiellement au changement de moeurs et d'usages qui fait que les gens ne viennent plus au centre, se déplacent moins souvent et préfèrent la livraison

« Si je vous fais l'historique de tout ce qui existait avant et n'existe plus aujourd'hui, c'est simple, il n'y a plus rien »



Mais le souhait de commerces de proximité

Néanmoins, les participants sont nombreux à dire que les commerces de proximité sont nécessaires, pas forcément dans les villages (dans lesquels le nombre d'habitants ne serait pas suffisant pour un commerce rentable), mais dans le centre de Mont-Saint-Guibert.

« Il y a des commerces, comme une boulangerie par exemple, qui pourraient très bien fonctionner ».

Laisser les grands commerces sur la N4

Selon les habitants, les commerces de la N4 ne peuvent pas être des commerces de proximité. Ils considèrent qu'il y a trop de commerces alimentaires.

« La zone de la N4 est très bien pour des [gros] commerces. Dans le centre de Mont-Saint-Guibert, il faut des commerces de proximité »

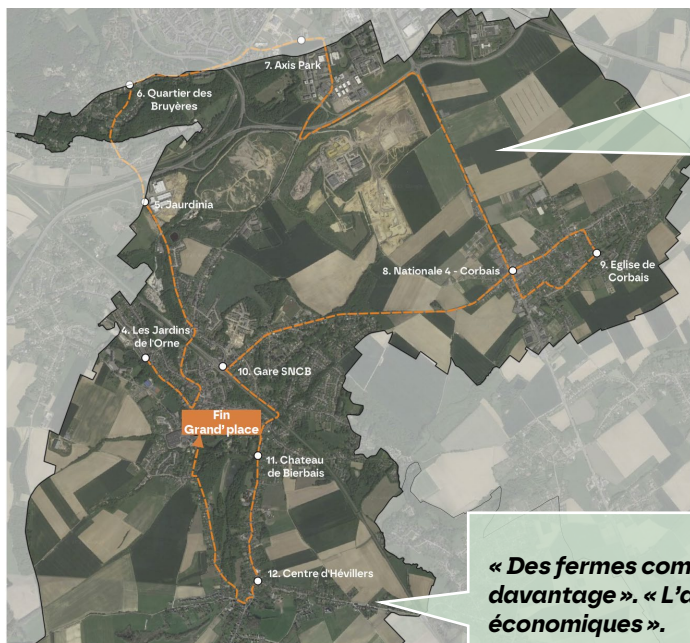
Un avis positif sur les parcs d'activités

Les zones d'activité sont saluées. Le centre de Mont-Saint-Guibert, dont certains locaux délabrés pourraient être rénovés, pourrait viser l'objectif d'accueillir des artisans.

« Les entreprises qui n'ont pas de grands semi-remorques peuvent rester dans le centre ».

Conserver l'agriculture

« Des fermes comme à Corbais, avec vente en directe, pourraient se développer davantage ». « L'agriculture est nécessaire sur le territoire. Il faut diversifier les activités économiques ».

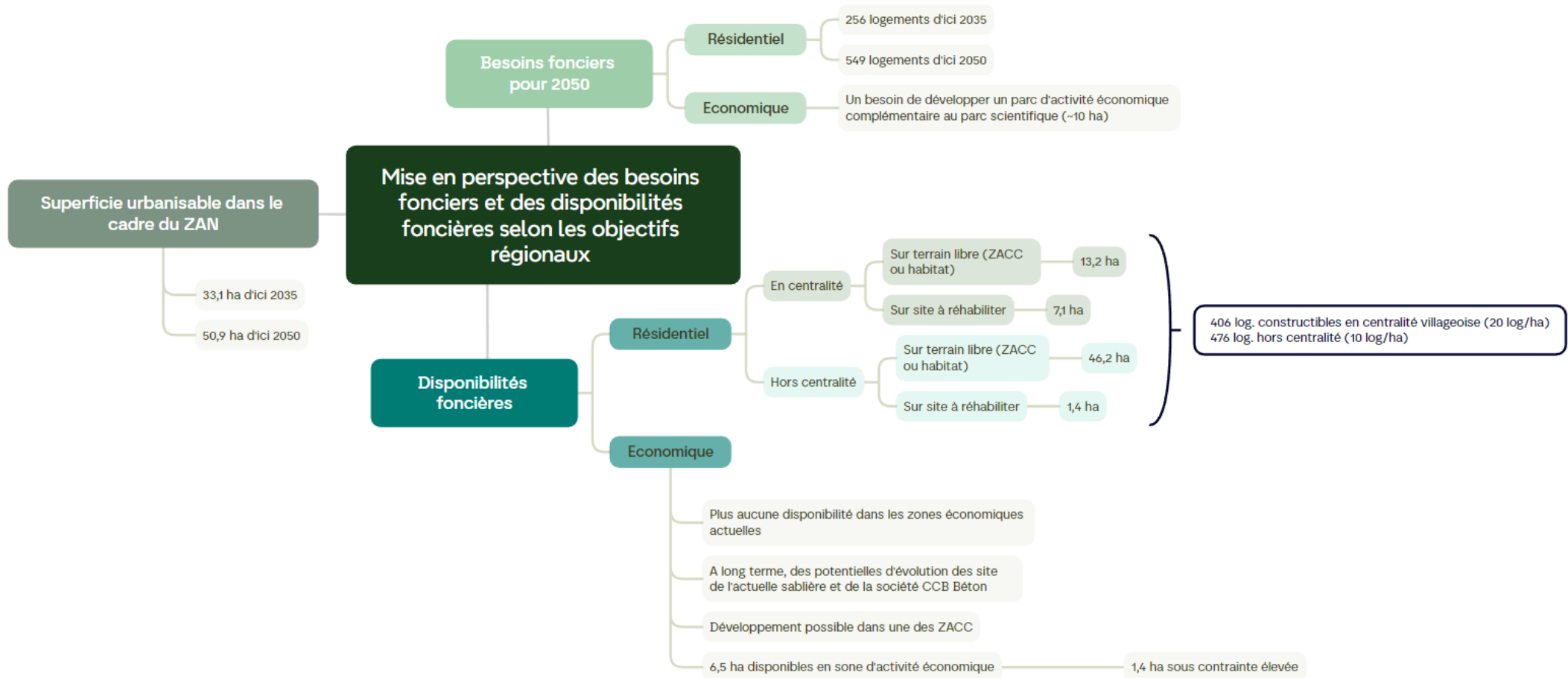


Synthèse analyse contextuelle



2

Synthèse transversale



2 Synthèse transversale (v1)

Synthèse transversale

L'analyse territoriale de Mont-Saint-Guibert a permis de mettre en évidence de nombreux besoins touchant plusieurs thématiques essentielles du développement communal. Parmi ceux-ci, les plus significatifs concernent la **création future de logements**, la **réorganisation de la mobilité**, la **gestion du commerce**, la **prévention des inondations**, ainsi que le manque **d'équipements et espaces publics** dans certaines zones.

Logements

D'ici 2050, la commune devra pouvoir accueillir environ **550 nouveaux logements** afin de répondre à la croissance démographique prévue. Mont-Saint-Guibert dispose, en principe, de la **capacité foncière nécessaire** pour satisfaire cette demande. Toutefois, il sera essentiel de **limiter la consommation d'espace** afin de respecter l'objectif de **zéro artificialisation nette à l'horizon 2050**. La stratégie communale devra donc privilégier la **densification maîtrisée**, la **reconversion de sites existants** et la **valorisation du bâti actuel** plutôt qu'une expansion territoriale. D'autre part, la commune souhaite mettre en place certaines actions afin de faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes.

Mobilité et modes actifs

La **réorganisation de la mobilité** constitue un autre enjeu majeur. Le centre du village présente des **rues étroites et des trottoirs limités**, rendant la circulation des piétons et cyclistes difficile et parfois dangereuse. Le développement d'un **réseau sécurisé et continu pour les modes actifs** devra être encouragé, notamment par la **poursuite du projet de la Coulée Verte** et la création d'autres itinéraires similaires. Ces aménagements permettront de renforcer la sécurité, de favoriser les déplacements doux et de soutenir la convivialité au sein du tissu urbain.

Commerce et dynamisme du centre

La commune fait face à un **déséquilibre commercial** entre la **Nationale 4**, où l'activité tend à se concentrer, et le **centre du village**, qui peine à maintenir sa vitalité. Il sera donc nécessaire de **contrôler le développement commercial le long de la N4** tout en **favorisant la redynamisation des commerces de proximité** en centralité. Cette stratégie dépendra en partie de l'amélioration de la mobilité : un

centre plus accessible à pied et à vélo encouragera la fréquentation locale et réduira la dépendance au stationnement automobile.

Équipements et espaces publics

Malgré le **réseau d'espaces publics** que la commune a commencé à développer ces dernières années, certaines zones, notamment **Corbais et Héவில்**, **manquent encore de véritables espaces de partage et de rencontre**. Ces lieux sont pourtant essentiels pour renforcer la cohésion sociale, offrir des points de convivialité et soutenir la qualité de vie des habitants. Toutefois, **l'identification d'endroits adaptés à la création de tels espaces** s'avère complexe. Bien que la commune dispose déjà de **plusieurs pistes de réflexion**, **aucun projet concret n'a encore été lancé**, principalement en raison des **contraintes techniques et financières**. Ces difficultés devront être prises en compte dans la future stratégie d'aménagement, afin de garantir un **rééquilibrage territorial** en matière d'espaces publics et d'équipements

Gestion des inondations

Enfin, la **lutte contre les inondations** demeure une priorité pour la commune, particulièrement après les **événements majeurs de 2021**. Plusieurs projets sont déjà à l'étude pour renforcer la résilience du territoire. Parmi eux, le **projet de remise à ciel ouvert de l'Orne**, sur le site des anciennes brasseries, pourrait constituer une solution efficace pour **améliorer la gestion des eaux** et **réduire les risques d'inondation**.

2 Identification des enjeux (v1)

Préservation et renforcement de la qualité du cadre de vie des trois entités

- Extension et intensification de **l'axe vert le long de l'Orne et le connecter à l'armature urbaine « gare - brasseries »** → intégrer les modes actifs
- **Désartificialisation et verdurisation** autour du cours d'eau
- Création d'un **espace de rencontre et de partage à Corbais** et valorisation des **espaces publics existants**
- Préservation du **caractère rural** d'Héviliers
- Rénovation et construction de **salles polyvalentes et culturelles** dans les trois entités

Préservation et renforcement de la trame paysagère et écologique

- Valorisation du rôle de la **vallée de l'Orne et le vallon de la Houssière** comme **liaisons écologiques secondaires**
- Préservation des **massifs boisés** et **limiter la fragmentation des habitats**
- Valorisation des **points de vue paysagers**

Poursuite des actions de lutte contre les inondations

- **Gestion des eaux de ruissellements et coulées de boues** depuis les plateaux agricoles (ZIT, bassins d'orages et merlons en terre, changement de modes de culture: agroforesterie)
- **Gestion des débordements de cours d'eau** via la réouverture de l'Orne et l'aménagement paysager de ses abords
- **Limitation des nouvelles constructions et leur emprise au sol**

Restructuration et diversification de l'activité commerciale

- **Restructuration de l'axe commercial N4** y compris le tronçon de voirie
- Redynamisation des **petits commerces du centre ancien** et développement de **nouveaux commerces sur le plateau de la gare**

Maintien et développement de l'activité économique

- **Reconversion de sites d'activités économiques en centralité** (CCB Béton et site des anciennes brasseries)
- **Renforcement de l'activité économique sur le territoire communal** (Axis parc, Jaurdinia, pôle recyclage et énergies)

Densification raisonnée de la centralité villageoise

- **Développement du quartier de la gare** (pôle fédérateur de la commune, nouveaux logements, commerces et services de proximité, espaces publics)
- **Accompagnement des nouveaux projets** dans une logique de sobriété foncière, en extension des zones déjà bâties
- **Réhabilitation de sites déjà artificialisés et du bâti existant**
- Gestion du **stationnement à la parcelle** → pas sur espace public

Production de logements de typologies variées

- Production de logements permettant d'**accueillir une mixité sociale**
- Création de logement **facilitant l'accès à la propriété aux jeunes**

Développement du maillage cyclo-piéton pour liaisonner les polarités et limiter l'utilisation de la voiture dans le centre

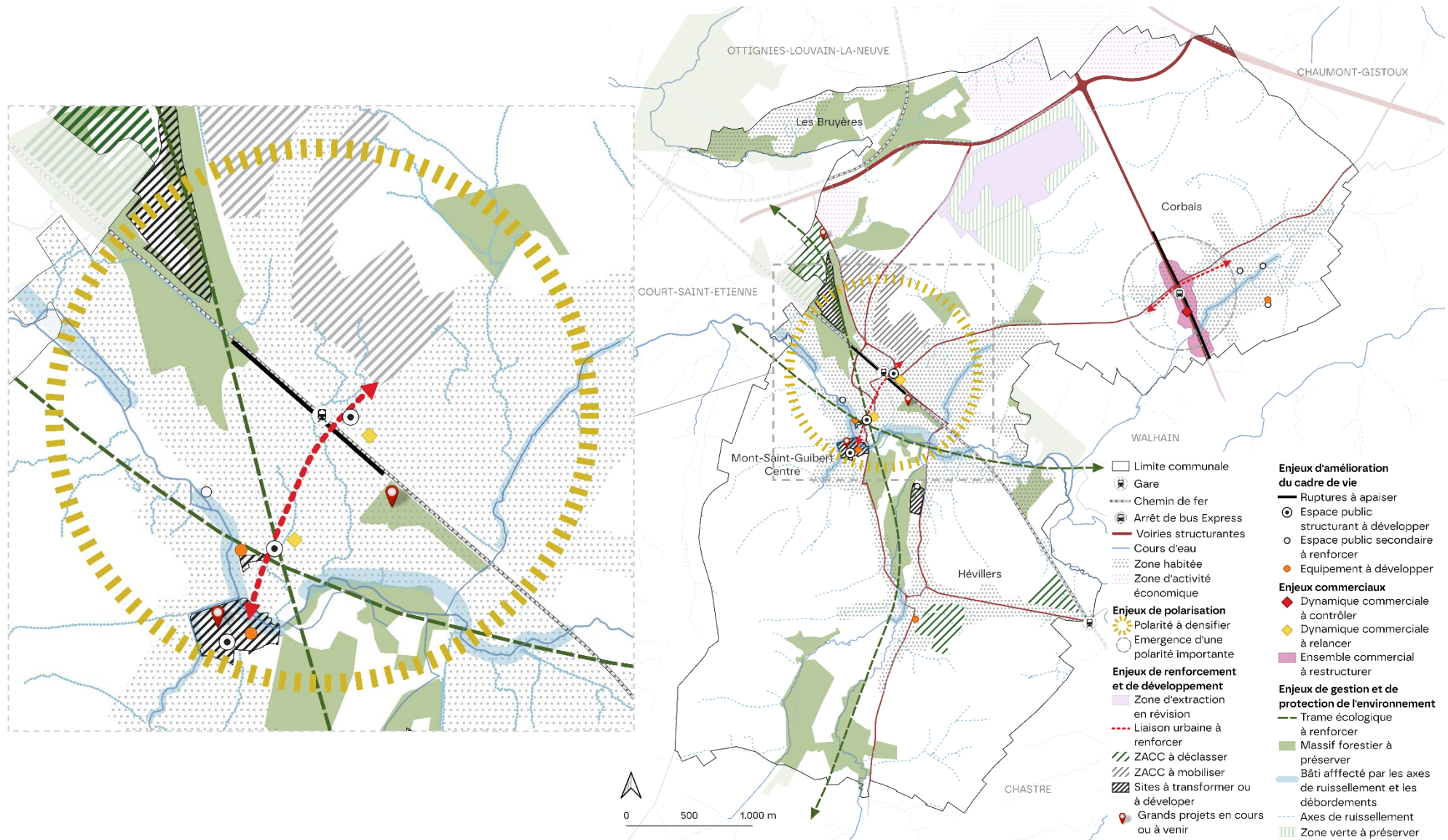
- Consolidation et revitalisation de **l'axe urbain liant les trois polarités**
 - **Polarité sud** : Centre sportif / Hayeffes / Brasseries
 - **Polarité centre ancien** : Grand'Place / maison des Loisirs / Eglise
 - **Nouvelle polarité** : plateau de la gare
- Amélioration de **l'accès aux commerces et équipements du centre**

Développement d'aménagements pour une mobilité sécurisée

- Sécurisation et aménagement du **carrefour de la N4 à Corbais**
- **Sécurisation des trajets scolaires**

2

Carte des enjeux (v1)



M. le Bourgmestre



Questions / réponses

S'inscrire aux ateliers de concertation





**Métamorphoses
Urbaines**

Laurent PINON
62 rue Planchat, 75020 PARIS
+33 6 335 99 335
laurent.pinon@metamorphoses-urbaines.fr



XM-U

Xavier MARIAGE
Coworking SEED, rue Pépin 17, 5000 NAMUR
081 51 35 22
info@xm-u.eu