

SARSI SA

**Réhabilitation du site SRPE
de l'ancienne sucrerie de Genappe**



Création d'un éco-quartier

✓ **1997** **Constitution de la SA**

✓ **1999** **Pouvoir d'expropriation (décret)**

Objet social = Réhabilitation des sites industriels désaffectés
(SAED, SIR)

Zone géographique = Ouest du BW (BIRT)

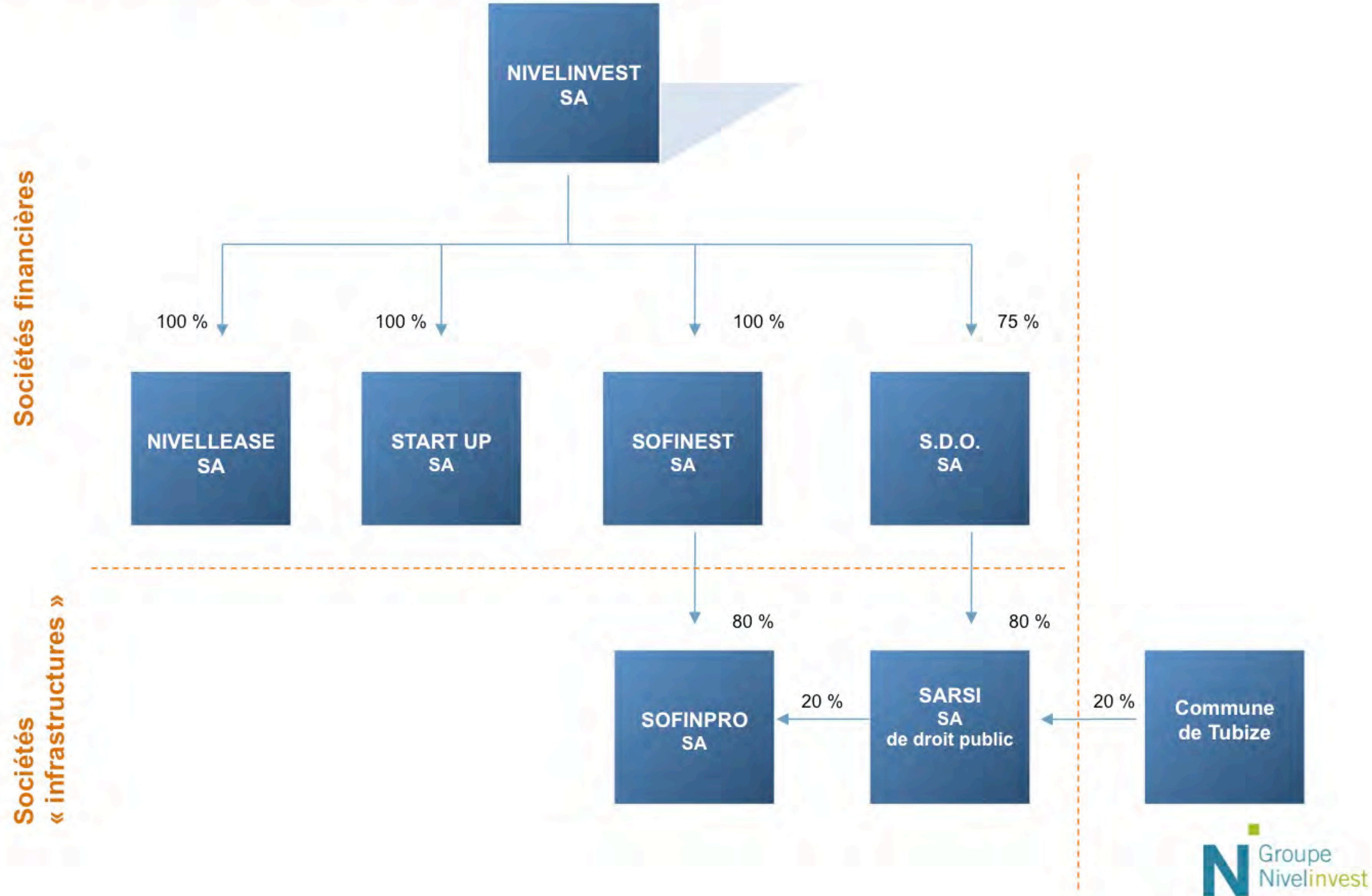
✓ **2003** **Modifications statutaires**

Objet social =

- Réhabilitation des sites industriels désaffectés (SAED, SIR)
- Développement et reconversion de la Province dans le cadre de programmes européens

Zone géographique = Brabant wallon

Groupe NIVELINVEST - 2013



Projets en cours ou réalisés



Ouest B.W.

- Fabelta Nord (SAED)
- Site de Clabecq (SIR)



Province B.W.

- Ancienne sucrerie de Genappe (SRPE)
- TEC Nivelles

SAED de Fabelta Nord

- ✓ Site de 2 ha
- ✓ SARSI :
 - Opérateur public agissant pour son propre compte
 - Subsidés de la Région wallonne
- ✓ Affectation : Parc d'affaires (PCA)
- ✓ Coût total des travaux = ± 4 millions €
- ✓ Vente de 15 parcelles pour PME (20.000 m²)



SIR de Clabecq

- ✓ Arrêté de désaffectation (1999)
- ✓ Moyens alloués = 2 millions €
- ✓ Achat (1 €) par SARSI : 8 ha
- ✓ Achats complémentaires SARSI : 2 ha
- ✓ Démolition / assainissement = 1 million € (de 1999 à 2002)
- ✓ Affectation :
 - Zone industrielle Halls industriels
Surface site : 6 ha - Surface halls :  42.000 m²
Leasing PME
Travaux d'infrastructure
 - Zone portuaire Surface site : 4 ha
Plateforme multimodale (eau-route-fer)
Partenariat avec le PAC (PORT AUTONOME DE CHARLEROI)
Travaux d'infrastructure
- ✓ Moyens complémentaires alloués = 2 x 3 millions €

SIR de Clabecq : Affectation

HALLS INDUSTRIELS

➤ Occupation

✓ Société HS STEEL	Halls + bureaux	6.800 m ²
✓ Société MODULART	Halls	10.400 m ²
✓ Société HENSFERSTAUX	Nouveaux halls	24.700 m ²

		41.900 m ²

➤ Travaux

- ✓ Démolition de bâtiments et d'annexes
- ✓ Rénovation/construction de halls industriels
- ✓ Infrastructures

➤ Structure financière

- ✓ Partenariat SARSI / NIVELLEASE



Avant





Après



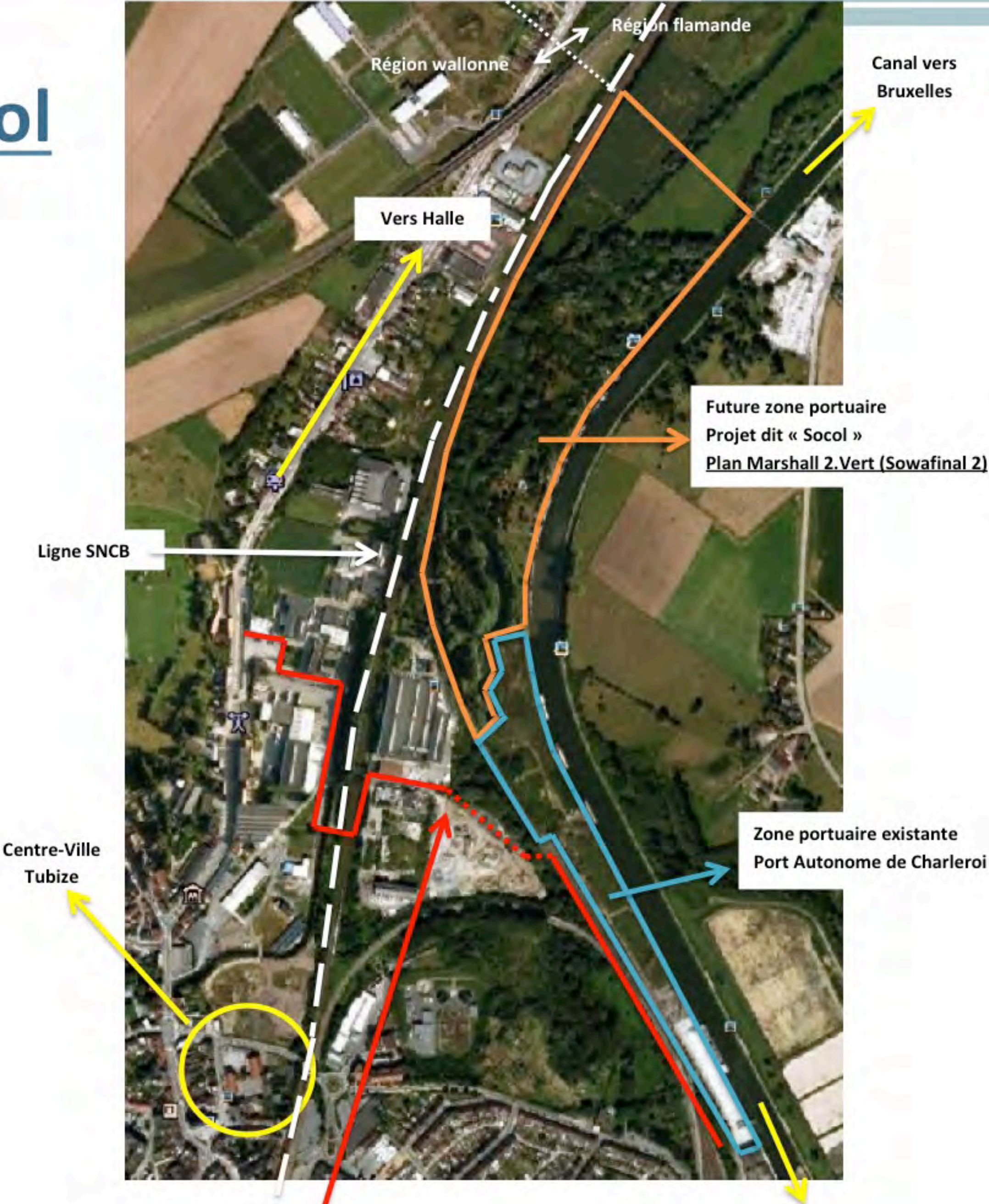
SIR de Clabecq : Affectation

PLATEFORME MULTIMODALE

- ✓ Surface = \approx 40.000 m²
- ✓ Site longeant le Canal Bruxelles-Charleroi sur 900 m
- ✓ Travaux : mur de quai + dalle béton (4 millions €)
- ✓ Occupation :
 - SAGREX (ex-GRALEX) : Combinaison rail-eau
 - CETRAVAL : Centre de traitement de sols pollués
 - GROUPE GOBERT
- ✓ Tonnage annuel : \pm 300.000 tonnes
- ✓ Accès public
- ✓ Partenariat SARSI / PAC
- ✓ Désenclavement Tubize



Site Socol

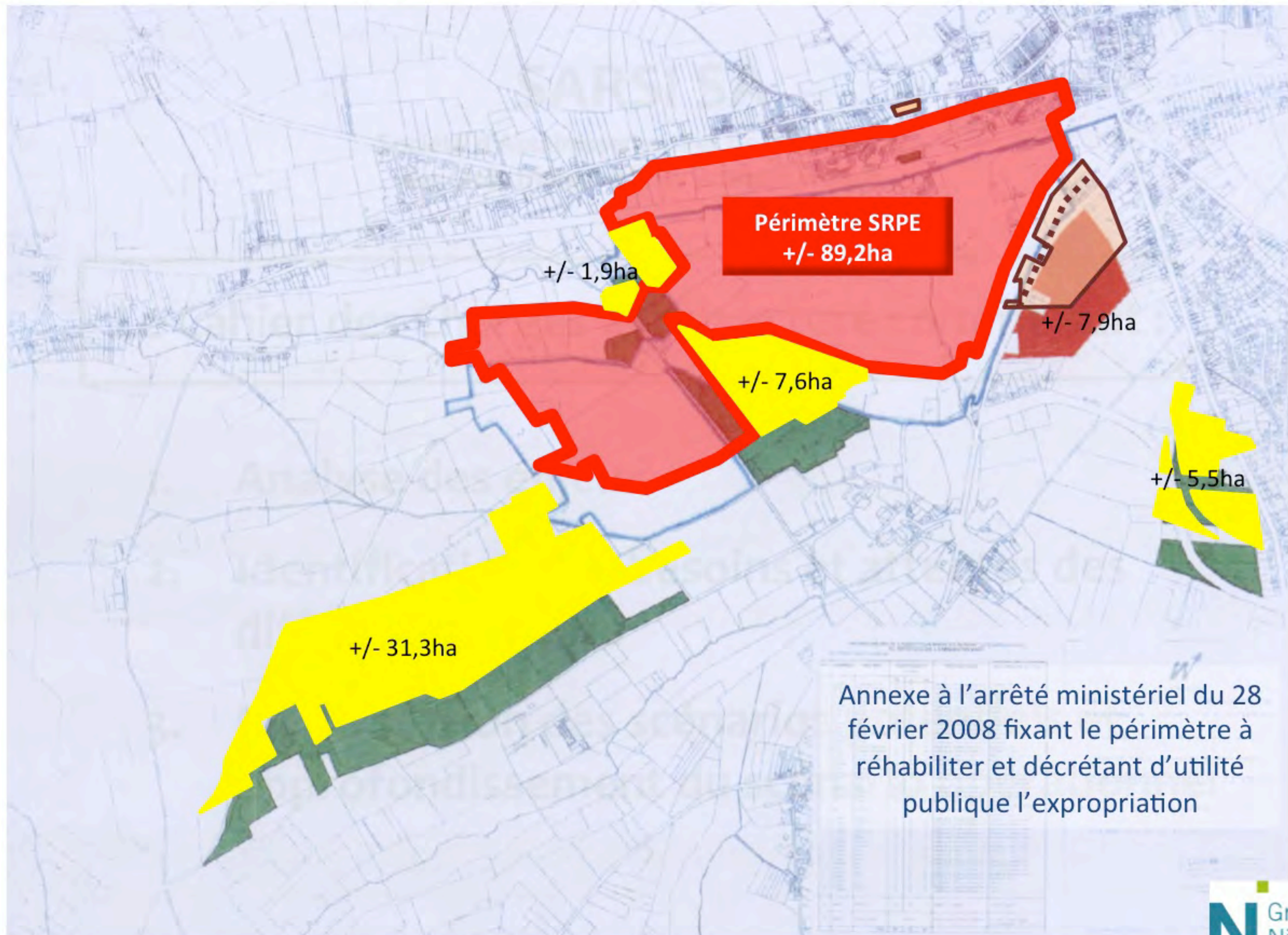


Réhabilitation du site SRPE « ancienne sucrerie » à Genappe

Rétroactes

- La sucrerie de Genappe a **cessé ses activités en janvier 2004** (excepté pour l'utilisation des silos qui sont encore exploités).
- Le **10 novembre 2006**, le GW a pris un arrêté qui inscrit l'ancienne **sucrerie de Genappe dans la liste des sites de réhabilitation paysagère et environnementale**.
- Le **28 février 2008**, le Ministre a pris un arrêté qui indique que le site doit être réhabilité et qui **fixe le périmètre SRPE**.
- Le **7 mars 2008**, la RW a acquis **l'ensemble des propriétés** foncières de la Raffinerie Tirlemontoise à Genappe pour la somme de 5 millions €.
- La **SARSI a été chargée par la RW d'une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée** pour l'acquisition du site et l'organisation de la réhabilitation paysagère et environnementale.
- Le **27 juin 2008**, la SARSI, après appel d'offre public, a confié une **mission d'analyse de faisabilité et d'élaboration d'une stratégie opérationnelle** relative à la réhabilitation du site aux bureaux **AXcess sa & DLA Piper**.
- Cette mission, menée en collaboration étroite entre les consultants, la SARSI, le Cabinet du Ministre André Antoine, la Commune et les différents autres acteurs du comité d'accompagnement, **a permis de dégager les grandes lignes d'un scénario de réhabilitation du site**.

Le périmètre SRPE & les terrains rachetés par la RW : 143,4 ha



Une démarche associant les différents acteurs concernés

Dès le début de la procédure, un comité d'accompagnement rassemblant les principaux acteurs concernés par le projet a été mis en place. Les différents membres de ce comité d'accompagnement ont été associés aux réflexions menées par les consultants et ont validé les étapes intermédiaires de l'étude.

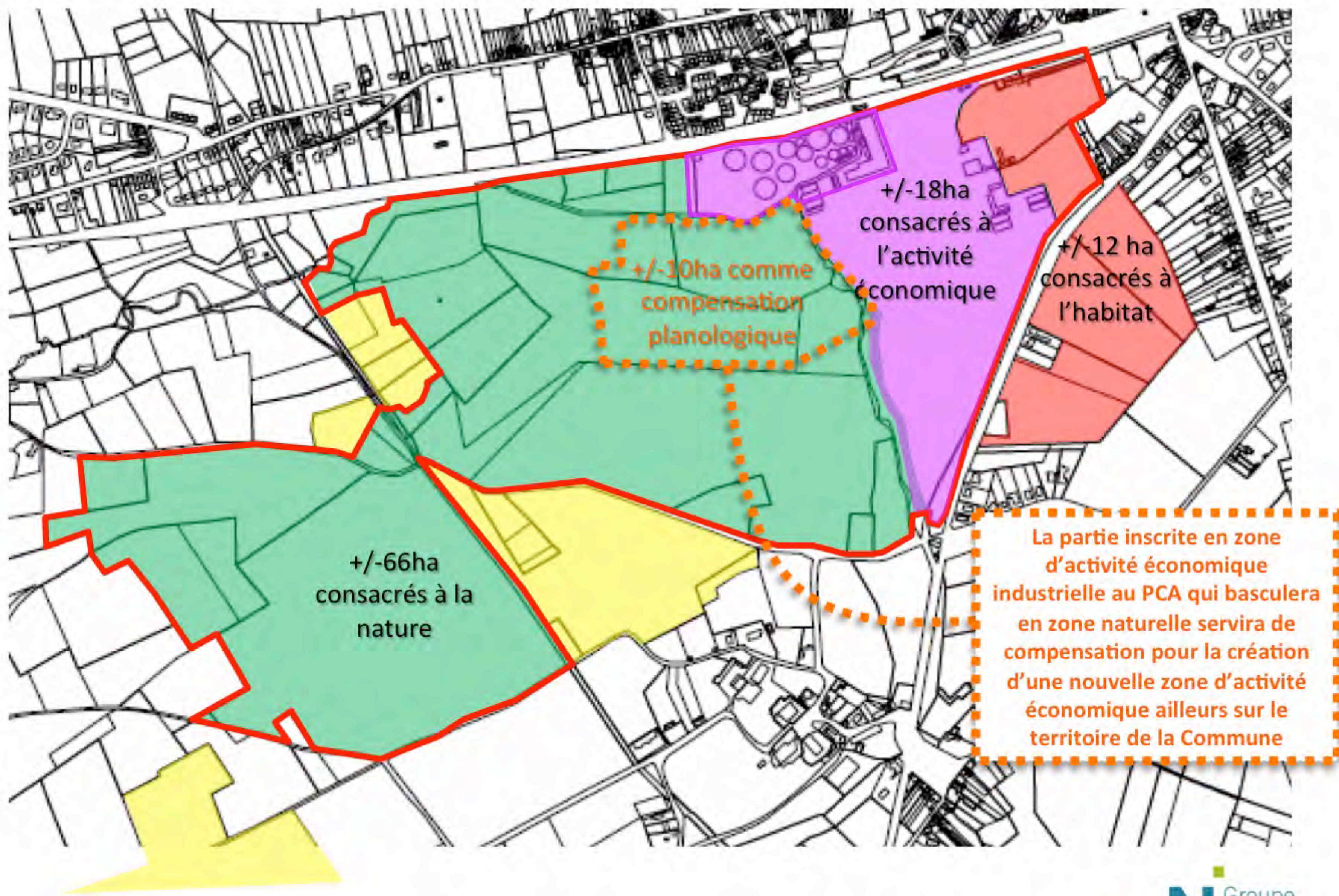
➔ Maître d'ouvrage et maître d'ouvrage délégué

- La Région wallonne représentée par le Ministre de l'Aménagement du Territoire
- La SARSI comme maître d'ouvrage délégué

➔ Autres membres du comité d'accompagnement

- DGO4
- Fonctionnaire délégué
- DGO3
- IBW
- Commune de Genappe
- Association « Environnement Dyle »

Scénario retenu par le comité d'accompagnement



Scénario retenu par le comité d'accompagnement

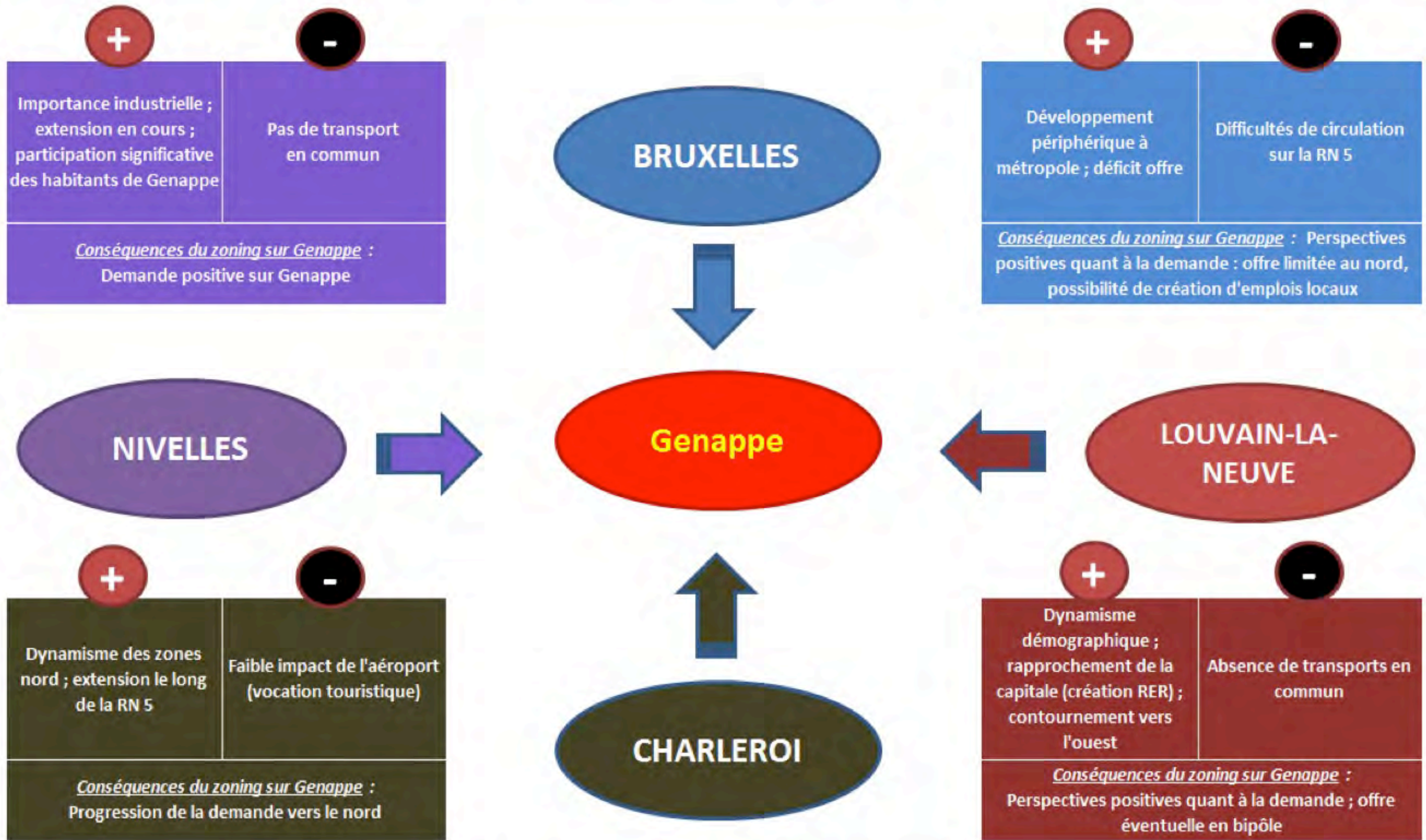
- **Zone naturelle :**
+/- 66 ha au sein du SRPE
- **Zone d'activités économiques mixte :**
+/- 18 ha au sein du SRPE
- **Zone d'habitat :**
+/-12 ha, dont +/- 4 ha au sein du SRPE et
+/- 8 ha en dehors du SRPE
- **Nouvelle zone d'activités économiques :**
de 10 à 20 ha en dehors du SRPE

Procédure opérationnelle

- 08.06.2010** Publication d'un avis de marché portant sur
**'l'établissement d'une étude de faisabilité urbanistique
et d'aménagement d'un éco-parc et d'un éco-quartier
sur le site de l'ancienne Sucrierie de Genappe'**
- 27.03.2010** Désignation du **Bureau A.M.
ABR, ALPHAVILLE, STRATEC, HAUMONT**
- 01.03.2012** Clôture de l'étude et présentation des résultats

12 réunions du Comité d'Accompagnement seront nécessaires pour arriver à la sélection du projet final.

Etude ABR – ALPHAVILLE – STRATEC - HSP



+ : Flux en faveur de la création d'espaces d'accueil sur Genappe
- : Flux en défaveur

Etude ABR – ALPHAVILLE – STRATEC - HSP

Thèmes	PROGRAMMATION
Structure du tertiaire	<p>Un quartier intégré au maillage naturel de Genappe</p> <p>Une trame d'espaces verts et publics aux programmations spécifiques : parc urbain, parc écologique, réserve biologique, place commerçante, place de quartier...</p>
Ville résidentielle	<p>Nombre de logements à construire : environ 800 logements dont environ 320 sur la ZACC</p> <p>Forme urbaine : logements intermédiaires, maisons de ville, petits collectifs</p>
Ville active	<p>Un îlot d'activités de 3,5 ha pouvant accueillir :</p> <p>Une cité artisanale (capacité d'environ 17.000 m² de Shob)</p> <p>Des activités endogènes au territoire capables de développer l'emploi local</p> <p>Une polarité commerciale (actuel Carrefour) : capacité d'environ 2.500 m²</p> <p>Une potentielle seconde centralité de proximité d'environ 600 m² : RdC modulables</p>
Ville mobile	<p>Une place par logement située soit en poche de stationnement, soit en sous-sol, soit en parking-silo</p> <p>Anticipation du passage d'un TCSP (Rave) et la création de deux haltes :</p> <p>Pôle multimodal et halte de la Sucrierie</p> <p>Maillage de liaisons piétonnes/cycle</p>
Ville équipée	<p>Réserve foncière pour une crèche et un groupe scolaire</p> <p>Maison de repos</p> <p>Parc de la Réserve et maison de l'environnement (sur le site de la Réserve)</p> <p>Une maison des associations</p>

Etude ABR – ALPHAVILLE – STRATEC - HSP

INTENTIONS D'AMENAGEMENT

➤ Approche globale :

Structure de base constituée par le maillage bleu et vert qui résulte :

- de la topographie du site
- du réseau hydrographique
- de la localisation des espaces verts existants
- de la nécessité de gérer les eaux pluviales à l'échelle du site

➤ Approche thématique :

- Diversité fonctionnelle
- Diversité sociale et densité
- Espace public
- Eco-mobilité
- Cycle de l'eau
- Biodiversité et paysage
- Architecture et construction

Etude ABR – ALPHAVILLE – STRATEC - HSP



Etude ABR – ALPHAVILLE – STRATEC - HSP



Etude ABR – ALPHAVILLE – STRATEC - HSP

TRADUCTION DU PROJET



Eco-quartier

- **ZACC** : 8 ha
- **Eco-quartier** : 78.500 m²
- **Critères communaux** : 30 logements l'hectare
Crèche
8 parcelles pour des logements sociaux
- **Marché public** décidé par le Ministre Philippe Henry

Dialogue Compétitif

La conception, la réalisation et le financement sur un terrain de la ZACC à Genappe

- Appel à candidature le 02.07.2012 - 5 candidatures retenues
- Elaboration d'un document descriptif (Cahier Spécial des Charges) sur base d'un nouveau référentiel wallon (ULg 01/2013) pour les opérations durables afin de réaliser la promotion de la ZACC (+/- 8 ha).
- Dialogue clôturé le 15.11.2013 – Réception des offres définitives le 29.11.2013
- Attribution du marché le 13.12.2013

Garder la maîtrise publique de l'aménagement de la ZACC et de l'ancienne Sucrierie

La RW et son maître d'ouvrage délégué, la SARSI, mèneront un rôle actif en tant qu'aménageur du projet. Ceci permettra le suivi et la concrétisation du projet retenu.