

QUARTIERS NOUVEAUX

SITE DE LA SUCRERIE DE GENAPPE

QUARTIERS NOUVEAUX
APPEL 2015
A MANIFESTATION D'INTERET

25 mars 2016

SITE DE LA SUCRERIE DE GENAPPE

QUARTIERS NOUVEAUX
APPEL 2015
A MANIFESTATION D'INTERET



mars 2016



SARSI sa
Monsieur Hervé BRIET, administrateur
Monsieur Philippe REMY, président du conseil d'administration
Mathieu Malvaux gestionnaire du projet
Rue Louis de Geer 2 – 1348 Louvain-la-Neuve
Personne de contact : Mathieu Malvaux - mm@nivelinvest.be



Abr architecture-urbanisme

avenue des Combattants, 92 à 1470 Bousval –
tel : +32(0)67.77.37.47. fax : +32(0)67.77.15.50

Personne de contact : Quentin Defalque .quentin.defalque@abr-architects.be



Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCL

Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –

Personnes de contact : Coralie Meuris coralie.meuris@uclouvain.be - 010/47. 21.62.
Bénédicte Dawance benedicte.dawance@uclouvain.be - 010/ 47.21.34.



Startec

Avenue Adolphe Lacomblé 69/71 bt 8, 1030 Bruxelles
Tél : +32(0) 2 2 735. 09.95. - Fax : +32(0)2 2 735 49 17–

Personnes de contact : Pierre-Yves Ancion py.ancion@stratec.be 02/ 738 78 73

Table des matières

1	SATISFACTION AUX CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ	4
1.1	contexte	4
1.2	Satisfaction aux critères d'éligibilité	4
2	INSCRIPTION DU PROJET ET DU QUARTIER AU REGARD DES ENJEUX ET OBJECTIFS RÉGIONAUX	6
2.1	Lutte contre l'étalement urbain	6
2.2	Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale	6
2.3	L'utilisation rationnelle des territoires et des ressources	6
2.4	La gestion qualitative du cadre de vie	7
2.5	La maîtrise de la mobilité	7
3	RÉPONSE DU PROJET QUANT À SON ARTICULATION AVEC L'ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE EXISTANTE	8
3.1	réponse aux besoins en logements	8
3.2	adéquation du projet et son montage avec la dynamique immobilière existante	10
4	PROJET DE QUARTIER	12
4.1	contextualisation du projet	13
	4.1.1 insertion dans la stratégie de développement locale	13
	4.1.2 Situation juridique	15
	4.1.3 Principales caractéristiques physiques du terrain	16
	4.1.4 synthèse du projet – principaux éléments innovants et/ou exemplaires du projet de quartier nouveau	17
4.2	esquisse de master plan	18
	4.2.1 schéma de principes structurant	18
	4.2.2 explications et schéma de principes	20
4.3	réponses du projet aux objectifs du référentiel 'quartiers Nouveaux'	24

1 SATISFACTION AUX CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

1.1 CONTEXTE

Le site de la Sucrierie était autrefois occupé par la société Tirlémont qui a cessé l'essentiel de ses activités en 2004 laissant une friche industrielle de 140 hectares à proximité directe du centre de Genappe. Le site est acquis par la Région wallonne en 2007 qui en confie la gestion et la réaffectation à la SARSI. Une faible partie du site est encore utilisée aujourd'hui à des fins de stockage du sucre.

50 hectares de la zone sont couverts par des terres rendues à l'agriculture. 66 hectares, anciennement occupés par des bassins de décantation, sont aujourd'hui protégés par un arrêté ministériel qui classe la zone en réserve naturelle. Cette réserve qui comporte une haute valeur écologique est gérée par la Direction de la Nature et des Forêts (DNF). Les 24 hectares restants font l'objet d'un projet de réhabilitation ambitieux proposant une programmation mixte d'équipements, de services, de logements, d'activités économiques et d'espaces verts. Ce projet s'inscrit dans une réflexion de quartier durable. Comme vous pourrez le constater au travers de ce dossier de candidature, le projet propose une intensité urbaine raisonnée en continuité d'un tissu bâti existant, le centre-ville de Genappe, et, tenant compte des besoins et des contraintes du site.

La dynamique autour du projet de réhabilitation du site de la Sucrierie a été initiée bien antérieurement au présent appel à manifestation. Le projet proposé à ce stade est en effet le produit d'une réflexion initiée il y a plusieurs années au travers de différentes études (voir historique du dossier).

Le masterplan présenté ici est le résultat d'une étude qui a rassemblé différents acteurs du site ; la Région dont le fonctionnaire délégué et DGO4, la Commune, le CPAS et les acteurs du logement public et privé, ainsi que des représentants d'associations (environnement Dyle, association de quartier). Le travail d'élaboration du masterplan a été nourri par la consultation de personnes ressources liées au développement économique et la DNF entre autres. Outre l'organisation régulière d'un comité d'accompagnement représentatif des différents acteurs décrits ci-dessus, ce ne sont pas moins de 26 interviews qui ont été menées pour collecter les informations, réfléchir sur le devenir du site et initier des partenariats pour sa réhabilitation.

Le phasage de la mise en œuvre du projet repose sur l'évolution des besoins de la commune ; les besoins démographiques liés à l'augmentation du nombre de ménages mais également des besoins spécifiques liés au vieillissement de la population et à l'attractivité de la commune pour les familles.

1.2 SATISFACTION AUX CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Le projet répond aux critères d'éligibilité énoncés tels que :

- **Maitrise foncière** des terrains :
La Région Wallonne est propriétaire du terrain. La SARSI assure la maitrise d'ouvrage déléguée.
- Inscription dans le **potentiel foncier** répertorié par la CPDT, ou réponse aux critères suivants : une **superficie minimale de 15 ha** localisés en ZU ou ZACC ou en SAR avec max de 10% de la superficie bâtie :
Le site couvre une superficie supérieure à 15 ha en zone d'activités économiques industrielles. La superficie urbanisée est inférieure à 10%. Le site est également couvert par un SRPE.
Le site n'est pas directement repris dans l'atlas 'CPDT' cartographiant les sites potentiels. Bien

que répondant à l'ensemble des critères développés pour la sélection des sites, -dont un Site à Réaménager (SAR/SRPE) de droit potentiellement disponible car présentant une part bâtie inférieure à 10% du site-, il a été néanmoins retiré de la liste lors de la dernière étape de post-analyse à l'aide des orthophotoplans car il présente un réseau hydrographique dense formé des bassins de décantation.

- **Opérationnalité** pour partie de min 2 ha dans les 3 prochaines années :
Le phasage de mise en œuvre prévoit la réalisation d'environ 8 hectares de zones d'activités économiques mixtes dans un objectif temporel de 2 ans. La réalisation d'un équipement collectif est également possible à court terme.
- Inscription du projet en **extension d'une urbanisation existante** :
Le site de la sucrerie est inscrit dans l'armature urbaine de Genappe. Il jouxte le centre urbain. La réhabilitation du site permet de créer des continuités entre le centre urbain et les quartiers existants (ces derniers se verront prochainement densifier par la mise en œuvre de la ZACC dite 'du pavé St Joseph').

Outre le respect des critères d'éligibilité, soulignons que la réhabilitation du site de la Sucrerie représente une véritable opportunité de développement d'un quartier mixte intégré dans le tissu urbain existant de Genappe. Le projet présente une réelle mixité en proposant un large panel d'affectations, la volonté de développer différents types de logements (en taille et en mode d'accession différencié), ainsi que la volonté de développer divers équipements collectifs aptes à toucher un large éventail d'utilisateurs.

Le projet repose également sur un ancrage identitaire fort. En prenant appui sur la réserve naturelle définie au droit des bassins de décantation, le projet veut concevoir l'identité de ces nouveaux lieux de la vie genappeoise en mettant en valeur cette extraordinaire ressource naturelle. Le projet tire ainsi parti de cet atout reconnu en développant des 'coulées vertes' qui sont le support d'un parcours connectant la centralité urbaine à ce sanctuaire naturel. Elles sont aussi le support de liaisons inter-quartiers et de vie de quartier. Le projet constitue une belle opportunité de valorisation paysagère et écologique ainsi qu'un recyclage territorial exemplaire ancré dans l'identité des lieux.

L'ampleur du projet, au regard de sa taille, sa programmation, au regard de l'impact qu'il aura sur le bourg de Genappe, mais également au regard de sa complexité juridique constitue **un défi de taille que l'inscription en "quartiers nouveaux" peut très largement aider à relever avec succès.**

2 INSCRIPTION DU PROJET ET DU QUARTIER AU REGARD DES ENJEUX ET OBJECTIFS RÉGIONAUX

2.1 LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le site de la Sucrierie de Genappe présente une localisation optimale. Situé à seulement 700 mètres de la Grand'Place de Genappe, à proximité directe des zones d'habitat du centre, des commerces, lignes de bus et diverses aménités, il représente une réelle opportunité de réhabiliter une friche industrielle en centre urbain.

La programmation propose une mixité cohérente des fonctions alliant habitat, équipements communautaires, fonctions économiques et artisanales, et un ensemble d'espaces verts et publics qualitatifs. Le développement de la fonction résidentielle au sein du site rencontre les options de densité définies dans le schéma de structure communal à savoir de 30 à 70 logements à l'hectare à proximité du centre de Genappe. Il vise également un double objectif ; répondre à la demande en logement et proposer une diversité résidentielle correspondant aux spécificités démographiques de la commune (vieillesse, logement à un prix abordable, ...). Le développement résidentiel proposé présente d'indéniables atouts qui permettent une gestion parcimonieuse du sol à l'échelle communale et ainsi concourent à infléchir les logiques d'urbanisation extensives et dévoreuses d'espace.

2.2 LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET DE L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE

En termes d'offre en terrains disponibles pour les activités économiques, Genappe se localise dans un contexte territorial en compétition entre les pôles d'emploi majeurs de Bruxelles et Charleroi, mais également de Nivelles et Braine-l'Alleud. La programmation économique proposée se distingue dès lors de ces pôles existants en développant une identité économique alternative et complémentaire. Cette dernière s'appuie sur les spécificités communales soit, une majorité de petites entreprises de 1 à 4 personnes, la proportion importante d'indépendants, l'identité d'une commune rurale tournée vers l'agriculture et la production alimentaire de terroir. Elle vise à répondre à une demande spécifique mise en évidence aux travers de plusieurs interviews d'acteurs économiques. La programmation économique prévoit le développement de petites surfaces (halls de 200 à 400 m²) modulables ; dont certaines peuvent être combinées avec la fonction résidentielle.

Une série de services mutualisés sont également proposés (salle de réunion, salle de séminaire, espace de coworking, parking, etc.). Le projet propose également une grande visibilité des produits du terroir au travers d'une 'halle' localisée sur la place et connectée au RAVeL.

La réhabilitation du site entraîne une valorisation de la place de la gare où commerces et autres activités économiques pourront trouver l'impulsion utile à leur développement.

2.3 L'UTILISATION RATIONNELLE DES TERRITOIRES ET DES RESSOURCES

L'urbanisation du site de la Sucrierie de Genappe se concentre sur la zone anciennement occupée par les infrastructures industrielles. Les bassins de décantation liés au fonctionnement de la sucrierie ont été et/ou seront réhabilités et préservés en réserve naturelle. L'urbanisation de la partie industrielle restante du site de la Sucrierie répond assurément à une utilisation rationnelle du territoire.

La réserve naturelle est considérée comme un élément identitaire fort et une ressource importante pour le développement du projet. Elle est mise en exergue via l'implantation d'un espace d'accueil pour les visiteurs au cœur même du site de la Sucrerie (au niveau du parc du directeur) ; invitant à aménager un parcours didactique intégré dans une 'coulée verte' Est-Ouest.

Les potentialités écologiques en matière de biodiversité (proximité réserve naturelle) et en matière de gestion intégrée des eaux pluviales sont exploitées dans le projet de réhabilitation au travers de deux coulées vertes majeures structurant la composition.

2.4 LA GESTION QUALITATIVE DU CADRE DE VIE

Un cadre de vie qualitatif du point de vue du développement durable peut s'entendre comme '*un milieu sain et sécurisant permettant le vivre ensemble en proposant une certaine intensité urbaine dans un cadre convivial et agréable*'.¹

Le projet se développe sur un site industriel dont l'essentiel de l'activité a cessé en 2004 (le site est encore utilisé pour le stockage du sucre toutefois). La mise en œuvre du projet permet la réhabilitation du site dont l'assainissement des sols.

Une part non négligeable est réservée aux espaces publics : place, parvis, rues partagées, espaces vert, espace de parc. Ces espaces sont bordés d'activités leur assurant un contrôle social et une animation soutenue. Le réseau viaire ainsi que le réseau des sentiers permettant de nombreuses liaisons pour modes doux évitent tout enclavement du site. Une attention est notamment portée sur le maillage urbain dynamique entre les développements de la ZACC au sud et le centre de Genappe.

Un objectif majeur de la programmation résidentielle est la diversité de logements (appartement, habitat unifamilial, logements publics, mais aussi des logements adaptés au 3^{ème} et 4^{ème} âge via résidence services et maison de repos ...) permettant une mixité sociale et générationnelle. Ce fait est encore renforcé par les équipements communautaires (école secondaire, halle des produits locaux, maisons des jeunes, auberge de jeunesse, espace HoReCa, etc.) qui assurent une animation de ce quartier, et contribuent plus globalement à procurer un cadre de vie hautement qualitatif et animés par des ambiances diversifiées. Les objectifs en matière d'efficacité environnementale –dont l'énergie– répondent également aux défis d'une gestion du cadre de vie hautement qualitative.

2.5 LA MAITRISE DE LA MOBILITE

La mixité fonctionnelle du projet s'inscrit assurément dans une logique de la "ville des courtes distances", au bénéfice des l'ensemble des habitants et utilisateurs (autochtones et nouveaux).

Le projet renforce le maillage viaire du centre de Genappe, renforce par ce biais la structure du bourg et participe à une fluidité accrue des circulations.

L'impact de l'augmentation générale du volume de trafic sur le centre de Genappe est maîtrisé au travers d'une accessibilité privilégiée par le sud (N5 et 'route du sucre').

Le projet crée les conditions pour une mobilité alternative au "tout à la voiture" via un large réseau modes doux développé au sein du site et greffé au RAVeL (Ottignies-Nivelles) et au centre, mais également au travers des développements préconisés en matière de zones de voitures partagées ainsi que des parkings vélos.

¹ Définition inspirée de : C. BRULARD (unité d'économie et de développement rural, CAPRU), *Evaluation de la qualité du cadre de vie en Wallonie dans une perspective de développement durable*, SPW, DGO3, Juin 2014, p.16

3 RÉPONSE DU PROJET QUANT À SON ARTICULATION AVEC L'ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE EXISTANTE

3.1 RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Selon les perspectives de croissance démographique analysées dans la recherche menée par la CPDT², l'arrondissement de Nivelles devrait connaître une forte croissance démographique à l'horizon 2040. Près 13.500 logements supplémentaires sont estimés à l'horizon 2020 (+7,8%), 28.400 en 2030 (+16,6%) et plus de 41.000 en 2040 (+24,4%). L'arrondissement de Nivelles fait partie des zones les plus dynamiques en termes démographiques. Genappe peut largement contribuer à relever le défi posé pour l'ensemble de la Province et plus particulièrement pour l'arrondissement de Nivelles.

Les perspectives démographiques se vérifient également à l'échelon communal. Sur base des caractéristiques de population observées ces dernières années, on peut établir des projections de population³ qui permettent une estimation du nombre de ménages et donc de logements attendus⁴.

TABLEAU 1 : MÉNAGES ACTUELS ET PROJECTIONS

	ménages			accroissement		
	faible	moyen	fort	faible	moyen	fort
2015	6 054	6 054	6 054			
2020	6 289	6 370	6 398	173	285	344
2028	6 672	6 858	6 946	447	716	892
2035	6 989	7 250	7 405	669	1053	1351

La commune de Genappe compte 15.316 habitants au 1^{er} janvier 2015. La croissance de population y est aussi importante que ses communes voisines et largement supérieure à la moyenne wallonne. Cette croissance démographique est le fait d'un solde naturel positif et d'une migration nationale, essentiellement en provenance du Brabant Wallon et de la Région Bruxelloise⁵. Notons que, selon la recherche CPDT⁶, le report de la demande bruxelloise en logement dans l'arrondissement de Nivelles devrait perdurer, voir s'accroître.

² CPDT (2015), Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers, qui constituent une réponse au défi démographique, Annexe 4 – résultats synthétiques par volet, Région Wallonne, Subvention 2014-2015, Octobre 2015

³ Le scénario faible considère une mortalité inférieure à la moyenne BW une migration équivalente à 2005-2015 et un taux de fécondité moyen et faible. Le scénario moyen considère une mortalité équivalente à la moyenne BW, une migration équivalente à 2005-2015 et un taux de fécondité moyen et stable. Le scénario fort considère une mortalité équivalente à la moyenne BW, une migration équivalente à 2005-2015 et un taux de fécondité haut et croissant.

⁴ Selon une hypothèse d'une taille des ménages dégressive liée au vieillissement

⁵ Source : Cytise Communes, in. <http://cytisecommunes.cytise.be/>

⁶ Ibidem

L'observation du parc de logements au sein de la commune⁷ montre une dominante de la maison 4 façades (une maison sur deux en 2014) malgré une diminution ces dernières années. Les appartements ne représentent que 9% du parc total du logement aujourd'hui. La densité de l'urbanisation résidentielle reste encore très faible : e moyenne 7,7 ménages par hectare urbanisé pour la résidence ; témoin d'une urbanisation encore très (trop) marquée par le développement sur des parcelles de superficie importante. La commune est donc face à un double enjeu : répondre à une croissance démographique tout en proposant une localisation et une urbanisation qui permettent de lutter contre l'étalement urbain actuel. La réhabilitation du site de la Sucrierie répond à ces besoins. D'une part en proposant la mise en œuvre d'environ 200 logements concentrés sur 5 hectares dévolus au développement résidentiel au sein du site, soit environ 40 logements à l'hectare. D'autre part, en proposant une urbanisation en logements diversifiés dont des logements collectifs.

A l'échelle de la Province, la localisation du site de la Sucrierie représente une véritable opportunité pour répondre de manière structurée aux perspectives démographiques. La commune attend une croissance démographique aussi importante que les autres communes de la province. Elle est à même de capter une demande qui dépasse la réponse à ses propres besoins. La localisation du site permet de répondre à cette demande en intégrant un développement cohérent renforçant un centre urbain existant connecté à un réseau viaire structurant (N5 et N25) et à un réseau modes doux majeur (RAVeL).

De manière plus spécifique, la Wallonie devra faire face à une augmentation importante du troisième âge (60-74 ans) en 2020 et du quatrième âge (75 ans et plus) dès 2030. La commune de Genappe n'échappera pas à ce phénomène. Dès 2020, la tranche d'âge des 70 ans et plus devrait augmenter significativement et se renforcer encore au fil des décennies. C'est pourquoi, le projet de réhabilitation du site propose des équipements dédiés aux seniors (maison de repos et résidence service avec centre de jour) ainsi que des logements de petite taille bénéficiant d'une proximité avec les commerces, services, notamment les équipements médicaux de Genappe.

Autre constat, la croissance démographique communale estimée à un horizon 2028 et confirmé pour un horizon 2035 montre une croissance de la tranche des adolescents de 12-18 ans, et des enfants du primaire. La demande en logements accueillant les familles restera importante. Le site de la Sucrierie propose une diversité de logements permettant notamment le développement de logements unifamiliaux et d'appartements de 3 chambres et plus. Au-delà de la réponse en logement, les besoins en équipements seront également rencontrés. Un projet d'école secondaire est en gestation et pourrait être implanté sur le site de la Sucrierie. Une nouvelle crèche sera réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la ZACC 'du pavé Saint-Joseph' adjacente au site. Enfin, l'école primaire du centre de Genappe se situe à seulement 9 minutes à pied du site.

Souignons, que, outre les tailles adaptées des logements, le projet propose également des modes d'accession différenciés pour les logements (public / privé, locatif / acquisitif...)

L'évaluation statistique des besoins futurs en logement pour la commune de Genappe a été corrélée par les interviews menées auprès des acteurs de terrain (notaire, agence immobilière, promoteurs, CPAS de Genappe, Régie Foncière Provinciale, société de logement public)⁸. Les acteurs interviewés signalent un manque d'offre en appartements à Genappe qui entraîne une fuite des habitants vers Nivelles, Ottignies – Louvain-la-Neuve, Court-Saint-Etienne, etc. Ils mettent également en évidence un besoin en logements accessibles pour des personnes à plus faibles revenus. Un montage de projet avec la société de logement public « Notre Maison » est proposé pour augmenter le parc de logements à loyers modérés sur le site.

La mise en œuvre du projet de la Sucrierie de Genappe répond donc aux différents besoins identifiés et détaillés ci-dessus tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

⁷ Source : SPF-DGS, in. <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>

⁸ Interviews menées entre décembre 2015 et janvier 2016

3.2 ADÉQUATION DU PROJET ET SON MONTAGE AVEC LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE EXISTANTE

La production de logements va évoluer, d’une part via la mise en œuvre de la ZACC ‘du pavé Saint Joseph’ et d’autre part via l’urbanisation du site de la Sucrierie. Pour évaluer la production de logements à venir, il faut également considérer une production ‘dite "production ordinaire" ; c’est-à-dire celle qui relève de l’autopromotion ainsi que de la création de logements dans le cadre de travaux de rénovation. Celle-ci est aujourd’hui de l’ordre de 35 log/an. Cette production ordinaire représente 60% des logements autorisés. Le reste est le fait de petites promotions.

Le graphe ci-dessous part de l’hypothèse d’une production de logements dans la ZACC ‘du pavé Saint Joseph’ de 291 logements et de la Sucrierie de 200 logements. Il démontre clairement que l’offre de logements sur base de la production dite ‘ordinaire’ ne suffira pas à couvrir les besoins estimés pour une croissance démographique moyenne. La production de logements via une offre dite ‘extraordinaire’ semble indispensable pour faire face aux besoins démographiques internes dès 2020. Cette affirmation est d’autant plus vraie si l’on considère une action davantage volontariste visant à répondre à des besoins en logements exprimés à l’échelle de la Province.

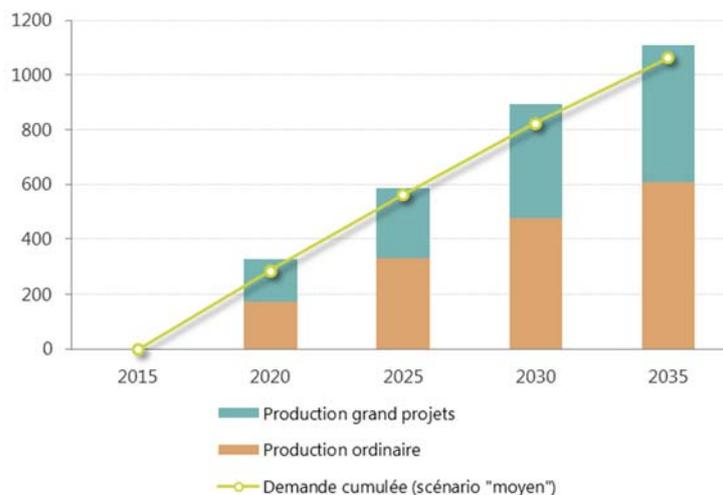


FIGURE 1 : OFFRE ET DEMANDE CUMULÉE DE LOGEMENTS

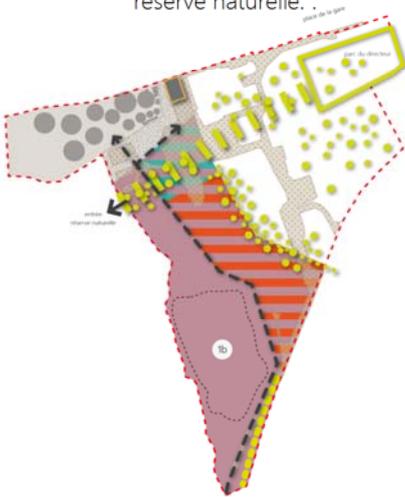
Sachant que la mise en œuvre de la ZACC ‘Pavé Saint-Joseph’ devrait se faire rapidement, le phasage de mise en œuvre du site de la Sucrierie en tient compte et répond à cette évolution progressive de la demande en logements. La mise en œuvre de la zone résidentielle du site n’est proposée que lorsque le projet d’urbanisation de la ZACC sera réalisé.

Les schémas ci-dessous illustrent le phasage du projet.

PHASE 0 : 'REMISE EN ETAT, ENTRETIEN ET PRE-VERDURISATION'

Premiers travaux de réhabilitation paysagère du site (intervention artistique sur le pignon d'un vestige industriel, aménagement de l'entrée de la réserve naturelle, préfiguration du parc du directeur (gestion eaux et plans d'eau, plantations, voire ouverture au public), préfiguration de la coulée verte principale Est-ouest : sentier, plantations, noue, gestion des eaux, accompagnement didactique, plantations dans le site (verger par exemple), Aménagement de la voirie de desserte de la zone d'activités économiques, et nouvel accès à la sucrerie.

Il s'agit de donner une image positive du site, ancrée dans la valorisation de la réserve naturelle.

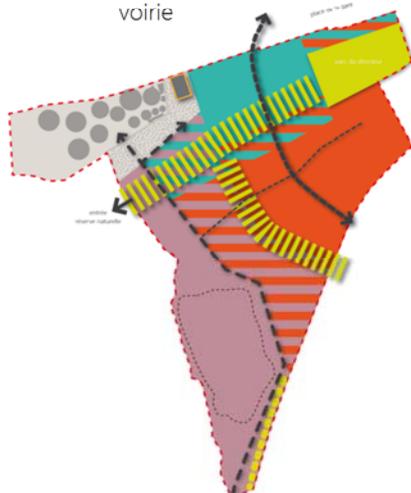
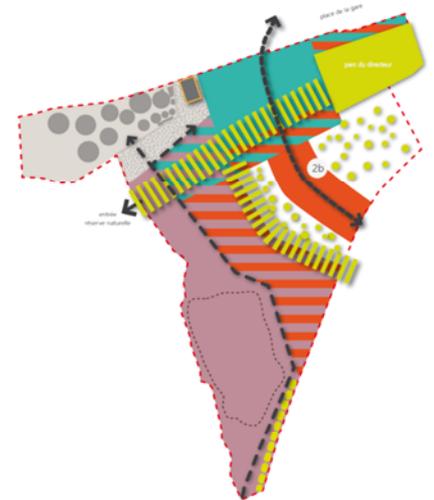


PHASE 1 : 'TRAVAILLER AU VERT'

Mise en œuvre de la zone d'activité économique (essentiellement PME/TPE, artisanat) et continuation de la verdure; mise en œuvre de la zone d'activités économiques, mixte activités économiques / résidentiel et mixte activités économiques / équipements-services, démolition de l'accès et infrastructures sucrerie, travaux de dépollution, concrétisation de la coulée verte principale Est-Ouest, aménagement du parc du directeur et accès public confirmé, préfiguration de la coulée verte secondaire : sentier, plantations, noues. Une implantation temporaire de l'école secondaire est envisageable dans la zone mixte AE/équipements dès la phase 1.

PHASE 2 : 'EQUIPER GENAPPE DE SERVICES COLLECTIFS'

Cette phase se concentre sur la réalisation de la zone d'équipements par ; l'aménagement de la voirie principale nord-sud, la mise en œuvre des zones équipements, et zone mixte équipements-services résidentiel, le solde mise en œuvre de la zone mixte activités économiques / équipements-services, l'aménagement de la place de la gare à prévoir à ce stade, la finalisation de l'aménagement du parc du directeur et coulée verte principale Est-Ouest, l'aménagement partiel de la zone résidentielle des bâtiments avec accès direct sur la voirie



PHASE 3 : 'HABITER LE SITE DE LA SUCRERIE'

Finalisation de la mise en œuvre du site avec la réalisation des logements et la finalisation de la trame verte et du parc.

4 PROJET DE QUARTIER

INSERTION DU SITE DANS LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE GENAPPE

4.1 CONTEXTUALISATION DU PROJET

4.1.1 INSERTION DANS LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT LOCALE

L'HISTORIQUE DE LA RÉHABILITATION D'UN SITE MAJEUR POUR GENAPPE

Le site de la Sucrierie fait l'objet d'une attention particulière de la Commune et la Région depuis plus de 15 ans :

- 2002 Adoption d'un PCAR agrandissant le ZAEI vers l'Est
- 2004 Fermeture de la sucrierie
- 2006 Proposition du site en SRPE
- 2007 Acquisition du site par la Région
- 2007 Schéma d'aménagement du centre de Genappe
- 2008 Arrêté du périmètre SRPE
- 2008 Elaboration d'une stratégie opérationnelle pour la réhabilitation du site SRPE
- 2009 Rapport sur les incidences environnementales (RIE)
- 2010 Rapport de l'asbl 'Environnement Dyle' : Aménagement territorial et biodiversité
- 2012 Etude de faisabilité et aménagement, écoquartier de la sucrierie, Genappe
- 2015 Officialisation de la réserve naturelle Domaniale "Les décanteurs de la Sucrierie de Genappe"
- 2015 Schéma de structure communal-adoption provisoire
- 2015 Etude conceptuelle relative à l'architecture et à l'urbanisation de la dimension durable de la zone industrielle du site SRPE/Ni66 dit ancienne sucrierie à Genappe

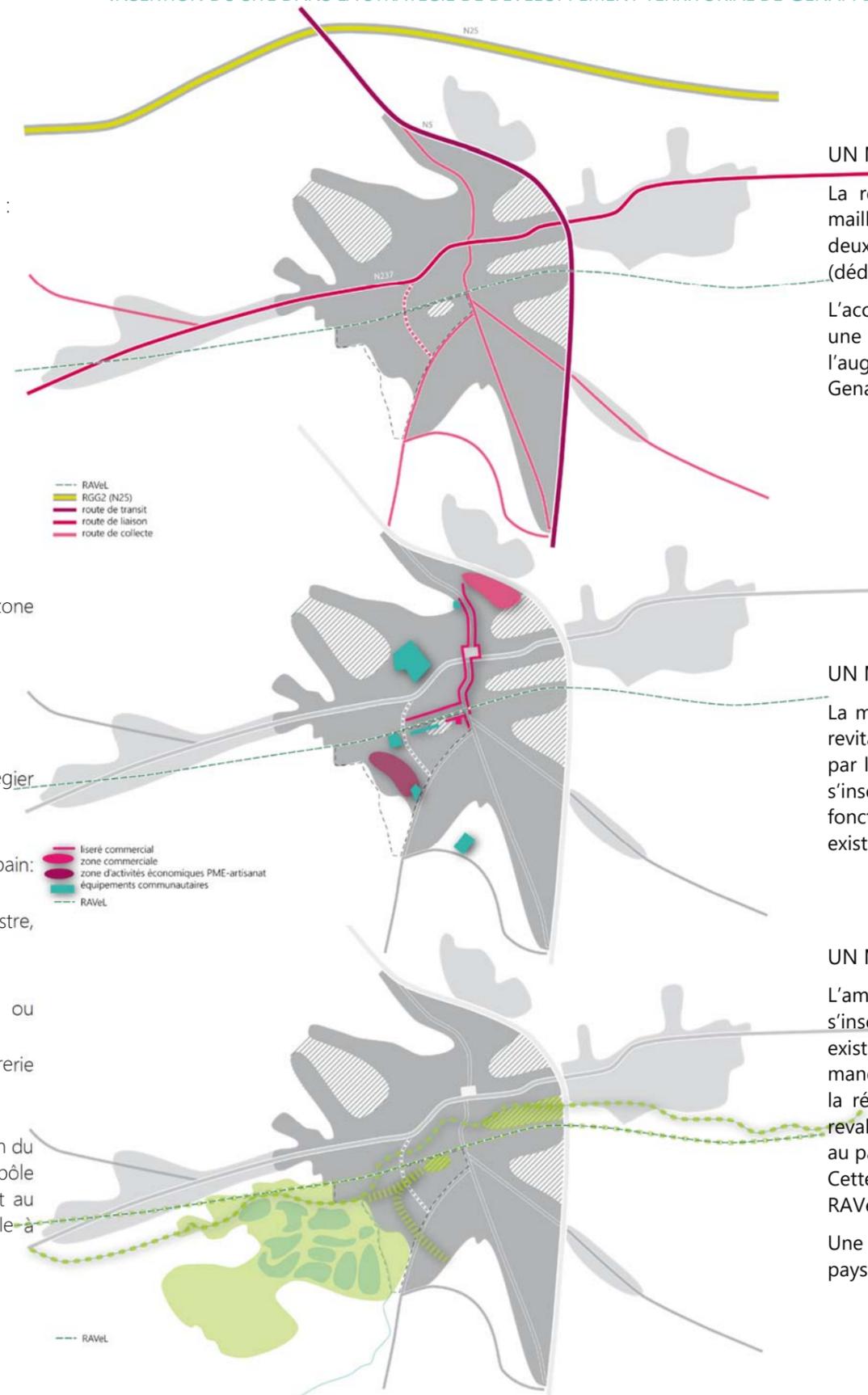
LES OBJECTIFS DÉFINIS AU SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL

Parmi les objectifs énoncés au SSC :

- Hiérarchiser les noyaux d'habitat en affirmant Genappe-centre comme polarité principale ; privilégier l'implantation de fonctions, l'urbanisation et la densification des tissus existants selon ces polarités ;
- [...], accroître et diversifier le parc de logement en assurant la mixité sociale [...];
- A Genappe, aménager le site de l'ancienne gare et intégrer la zone de la Sucrierie dans le tissu urbain: logements, services et activités économiques compatibles, mobilité, etc.
- En matière de mobilité : renforcer l'intermodalité, renforcer l'accès au RAVeL, favoriser la mobilité pédestre, renforcer le réseau des transports en commun, promouvoir le co-voiturage ;
- En matière d'environnement : préserver et mettre en valeur la richesse du réseau écologique ;
- En matière de services et équipements : renforcer l'offre à Genappe-centre : école secondaire ou professionnelle, infrastructures de sport, culture, loisirs ;
- En matière d'activités économiques : assurer le développement d'un quartier mixte sur le site de la sucrierie en vue d'y accueillir notamment des activités artisanales, PME, bureaux, équipements et habitat ; valoriser les activités économiques relevant de l'agriculture et sylviculture.

En conformité au PdS, le plan d'affectation reprend pour le site l'affectation en ZAEI. Les modalités d'exécution du SSC actent la volonté de modifier l'affectation vers la zone d'habitat. Le site est dès lors à considérer en "pôle principal-centre urbain" dont la densité de référence est fixée à 30 à 70 log/ha. La proximité par rapport au centre et ses services induit un usage parcimonieux, la mixité des logements et une mixité fonctionnelle à développer. L'organisation spatiale contribue à conforter la centralité urbaine.

Quartiers Nouveaux - Site de la sucrierie de Genappe : appel 2015 à manifestation d'intérêt mars 2016
abr-CREAT-stratec



UN MAILLAGE VIAIRE

La réhabilitation du site est l'occasion de mailler le réseau viaire en créant une deuxième connexion Nord-Sud (dédoulement de la ch. de Charleroi).

L'accès principal au site par le Sud permet une efficacité et un impact limité de l'augmentation du trafic dans le centre de Genappe.

UN MAILLAGE FONCTIONNEL

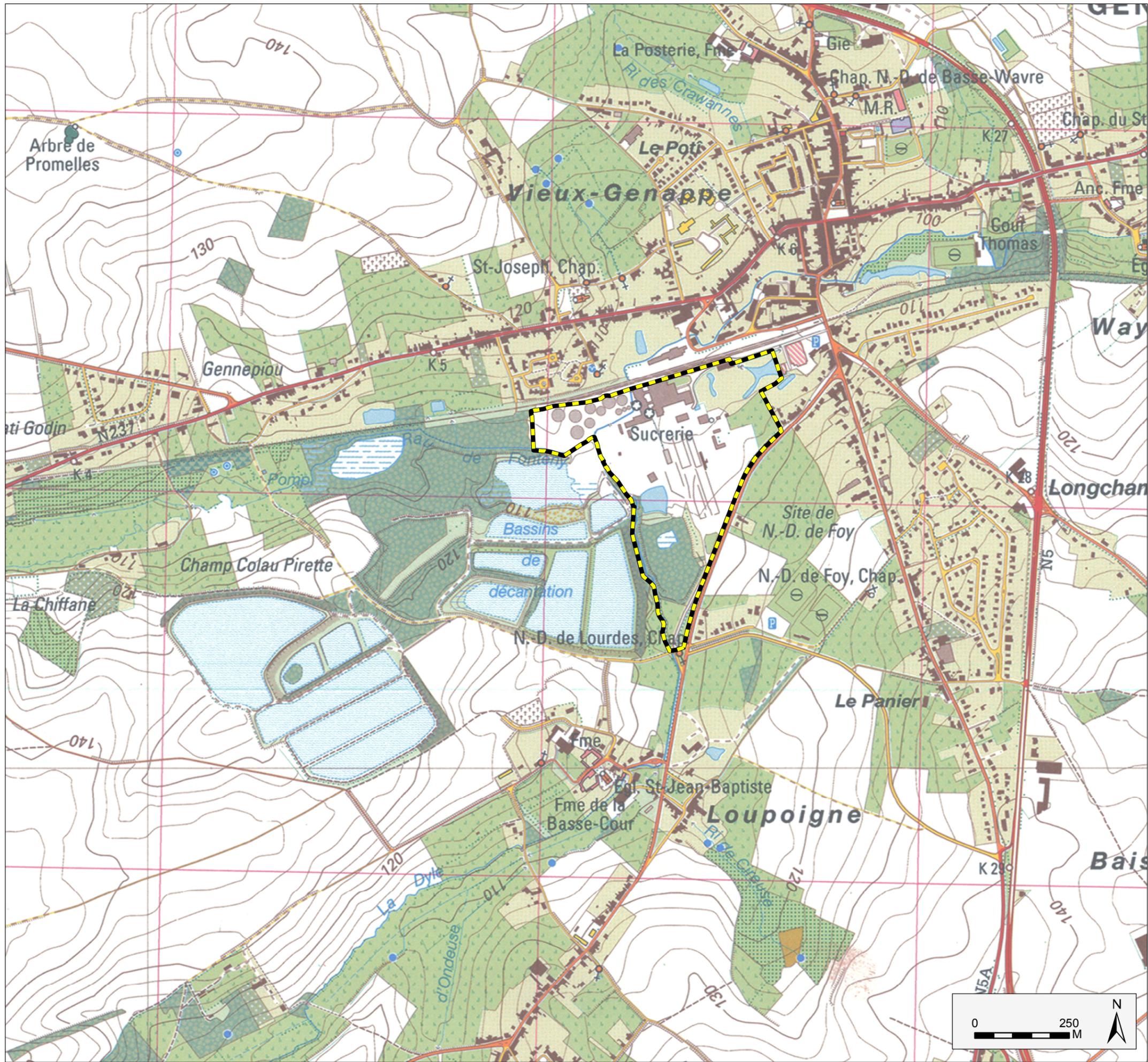
La mixité fonctionnelle au sein du site et la revitalisation de la place de la gare motivée par le développement du site de la sucrierie s'inscrit en continuité du maillage fonctionnel -commercial et équipements-existant.

UN MAILLAGE VERT ET BLEU

L'aménagement du site de la sucrierie s'inscrit dans une trame verte et bleue existante et en constitue un maillon manquant. Une coulée verte Est-Ouest relie la réserve naturelle au parc du directeur à revaloriser au niveau du site de la sucrierie et au parc de la Dyle. Cette trame se lie au maillage Dyle et RAVeL.

Une coulée Nord-Sud crée une cohérence paysagère et écologique avec la ZACC.

Plan de localisation (1/10 000)



SITE DE LA SUCRERIE DE GENAPPE

QUARTIERS NOUVEAUX
 APPEL 2015 A MANIFESTATION D'INTERET
 - mars 2016 -



4.1. CONTEXTUALISATION DU PROJET

LEGENDE

 Zone d'étude

4.1.2 SITUATION JURIDIQUE

DOCUMENTS ET PRINCIPALES DONNÉES À VALEUR RÉGLEMENTAIRE

- Affectation au **plan de secteur** (AR 1/12/1981) : *voir carte*
Est de la Dyle : zone d'activité économique industrielle et zone d'espace vert (ex-bassin de décantation n°101)
Ouest de la Dyle : zone d'activité économique industrielle (silos), zone d'espace vert (berge du ruisseau de Fonteny), zone agricole
- **PCAR** (PCAD AM 13/03/2002 +inscription sur liste PCAR en 2012) *voir carte*
Est de la Dyle : zone d'activité économique industrielle, zone de parc (parc du directeur), zone d'espace vert (ex bassin de décantation n°101)
Ouest de la Dyle : zone d'activité économique industrielle (silos+bassin1, 3 et 100), zone d'espace vert (berge du ruisseau de Fonteny). Le plan de destination acte aussi les bassins 4,8,13,14, 15,16 en ZAEI ; cette zone est réservée aux bassins de décantation avec retour à la zone agricole postérieurement à l'activité.
- **SRPE** : AM février 2008 *voir carte*
- **Réserve naturelle domaniale** "Les Décanteurs de la Sucrierie de Genappe" : (AM21 /05/2015). *voir carte*
- **Arbres et haies remarquables** au sein du site *voir carte*

DOCUMENTS ET PRINCIPALES DONNÉES À VALEUR INDICATIVE

- **Schéma de structure communal** : en cours de finalisation adoption provisoire 2015 – enquête publique clôturée-
Au SSC : site repris en ZAEI (conformité PdS). Les modalités d'exécution du SSC : volonté de modifier l'affectation vers la zone d'habitat ("pôle principal-centre urbain" -densité de référence 30 à 70 log/ha).
- Dans le cadre du **Rapport sur les Incidences Environnementales** (2009), un projet d'affectation du site est élaboré : 4 ha en zone d'habitat (parc du directeur et zone au sud), 27 ha en ZAEI sur le site de la sucrierie et bassins de décantation (1, 3, 100, 10 et ex-101), le solde-24ha- en zone naturelle (bassins de décantation 4,8,13,14,15,16). Ce projet d'affectation est susceptible de modification, notamment sur base de données plus précises sur l'état des sols.
- **L'Etude de faisabilité** (2012) propose sur la partie à l'est de la Dyle : 7 ha en ZAEM ; le solde (11ha) étant consacré à l'habitat (potentiel 480 logements).
Cette étude acte la volonté de ne plus consacrer les bassins de décantation situés l'ouest de la Dyle en activités économiques ; au profit de la zone naturelle. La traduction planologique de cette option amène à dégager une superficie compensatoire de +/- 7ha. Une étude exploratoire des sites potentiels pour accueillir une nouvelle ZAE dans la Commune a été réalisée (03/2012).
- **SGIB** : la zone du SRPE à l'ouest de la Dyle + ex-bassin de décantation 101 à l'est de la Dyle
- **ADESA** : au sud du site de la sucrierie, couvrant le village de Loupoigne
- **Etude conceptuelle** relative à l'architecture et l'urbanisation de dimension durable de la zone industrielle du site de l'ancienne sucrierie (en cours) vise à synthétiser les démarches préalables, concerter les acteurs vers une programmation et structuration du site en vue d'en dégager un master plan.
Parallèlement à ce travail, une étude de caractérisation des pollutions est en cours. Les résultats permettront de préciser/valider le master plan et pointer les contraintes de mise en œuvre.

En vertu de l'art 127 du CWATUPe, le fonctionnaire délégué est compétent pour octroyer (en dérogation) un permis d'urbanisme ou d'urbanisation sur une zone couverte par un SRPE.

Toutefois, l'historique des études brièvement cité ci-avant montre que la réhabilitation de l'ensemble du site nécessite une traduction planologique et juridiquement stable. Cette étape est envisagée dès que le CoDT sera entré en vigueur.

A ce jour, l'inscription du site en "Zone d'Enjeu Communal" semble adéquate. Cette démarche est *grosso-modo* équivalente à une révision du plan de secteur. Une procédure "plan-permis" qui permet de, conjointement,

Quartiers Nouveaux - Site de la sucrierie de Genappe : appel 2015 à manifestation d'intérêt

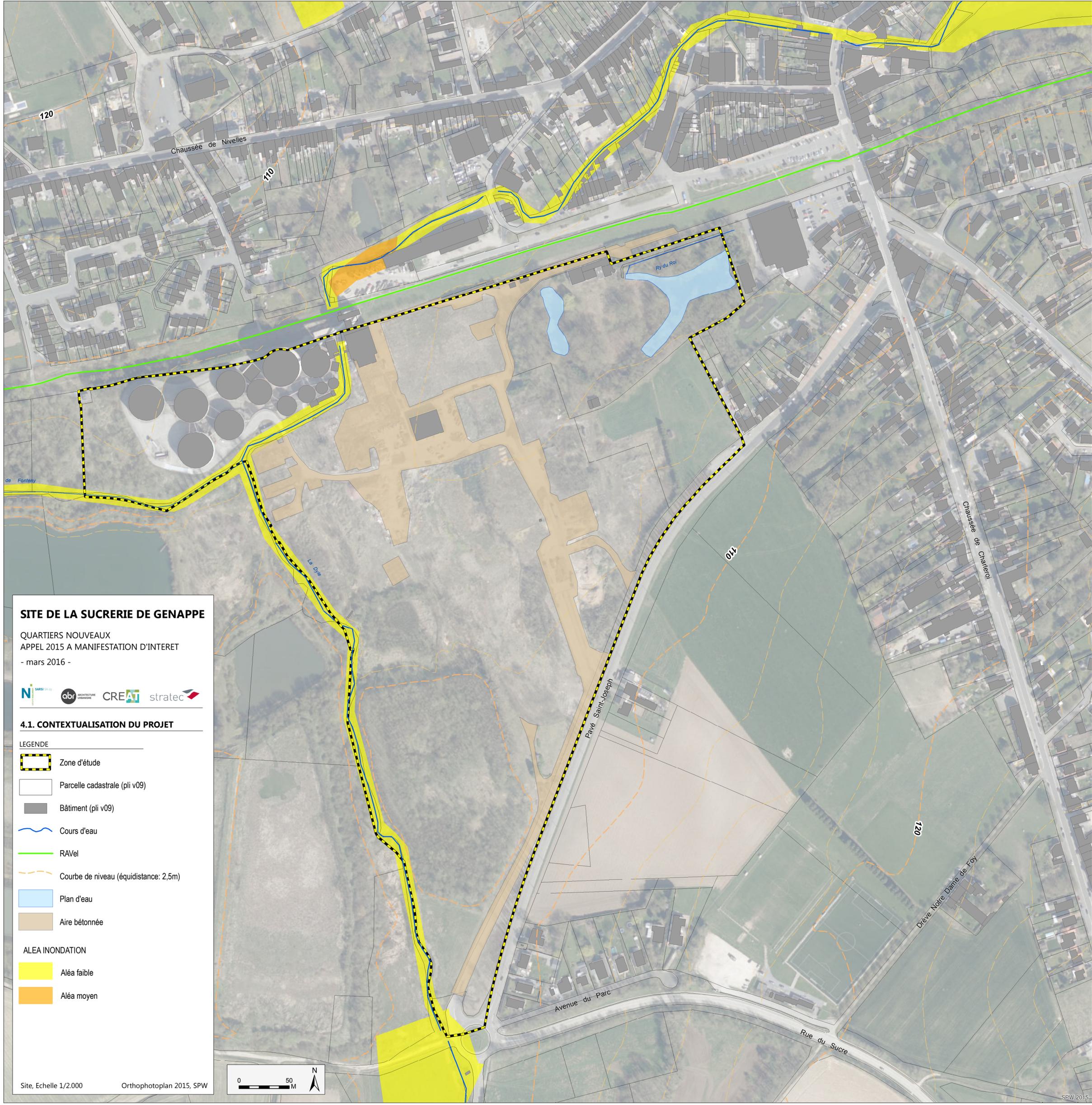
mars 2016

abr-CREAT-stratec

réviser le plan de secteur et introduire un permis est également envisageable.

4.1.3 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRAIN

Carto 1/2000



SITE DE LA SUCRERIE DE GENAPPE

QUARTIERS NOUVEAUX
 APPEL 2015 A MANIFESTATION D'INTERET
 - mars 2016 -



4.1. CONTEXTUALISATION DU PROJET

LEGENDE

- Zone d'étude
- Parcelle cadastrale (pli v09)
- Bâtiment (pli v09)
- Cours d'eau
- RAVel
- Courbe de niveau (équidistance: 2,5m)
- Plan d'eau
- Aire bétonnée

- ALEA INONDATION**
- Aléa faible
- Aléa moyen



4.1.4 SYNTHÈSE DU PROJET – PRINCIPAUX ÉLÉMENTS INNOVANTS ET/OU EXEMPLAIRES DU PROJET DE QUARTIER NOUVEAU



PARTICIPATION ET PARTENARIAT

Une panoplie d'acteurs impliqués depuis longtemps dans les réflexions sur le site.

Des acteurs mobilisés sur base de différents intérêts et angles de vue, motivés à construire et s'approprier un projet commun.

La transformation d'un site guidée par plusieurs études et opérateurs : PCAR, schéma d'aménagement du centre de Genappe, étude de réhabilitation du SRPE, SSC, étude de faisabilité, étude conceptuelle.

Une étude pour définir une programmation et son opérationnalité basée sur une rencontre des acteurs de divers secteurs immobiliers, sociaux, environnementaux,...

Programmation et phasage ajustables au gré des besoins et opportunités

Suivi de l'étude par un comité élargi (Région, Collège, représentants de l'opposition, de la CCATM, services urbanisme, environnement, mobilité).

DEVELOPPEMENT LOCAL

Une programmation définie sur base d'une étude des besoins et opportunités locales :

une offre pour PME, artisanat et indépendants locaux en réponse à une demande non rencontrée aujourd'hui, une maison des jeunes, une halle pour vente de produits locaux...

Une demande pour développer des services et des équipements communautaires : école, résidence services-maison de repos et autres logements/services pour personnes âgées, pôle nature-culture-histoire...

Une opportunité de revaloriser la "place de la gare" et ses abords, en faire un espace public 'qui compte' à Genappe.

CADRE DE VIE ET MIXITE SOCIALE

Des espaces publics et des espaces verts offrant une mixité fonctionnelle, apportant une qualité résidentielle et permettant de créer un quartier d'une rare intensité !

Un pourcentage non négligeable de logements publics à mettre en œuvre à court terme.

Une programmation résidentielle apte à répondre à une demande diversifiée et créer un mixte social : des logements pour personnes plus âgées disposant d'un certain capital financier, des personnes aux revenus plus modestes, des familles...

De nombreux équipements et services vecteurs d'urbanité.

Une étude prospective de démographie locale appuyée par les observations de terrain.

L'organisation du plan permettant de faire perdurer l'activité de la sucrerie en limitant les impacts sur le quartier nouveau.

ACCESSIBILITE, MOBILITE DES PERSONNES ET DES BIENS

Un maillage viaire structurant renforcé par une nouvelle voirie traversante.

Une cohérence assurée par la continuité du réseau viaire avec le projet 'I-Dyle'.

Une accessibilité au site assurée par le 'route du sucre' permettant de limiter les impacts sur le centre de Genappe tout en n'isolant pas le projet de la dynamique du bourg.

Un accès pour les camions via la zone réservée aux activités économiques permettant de limiter fortement les impacts du charroi camions.

Un projet greffé et tirant parti du RAVeL : un vecteur de mobilité active aujourd'hui. Une cohérence du projet en cas de valorisation du RAVeL en 'tram-train'.

Un projet créant les conditions pour une mobilité active.

L'aménagement d'un pôle intermodal sur la place de la gare.

Des potentialités pour l'organisation du co-voiturage.

TERRITOIRE ET RESSOURCES NATURELLES

Un projet tirant pleinement parti de la réserve naturelle adjacente :

en garantissant une compatibilité avec le voisinage direct, en créant un 'parc-système' pour prolonger cette infrastructure naturelle jusqu'au cœur du projet (accès à la réserve implantée au niveau du 'parc du directeur' avec pôle nature-culture-histoire)

Une trame verte organisant le plan et les continuités avec le projet 'I-Dyle'.

Une gestion des eaux pluviales intégrée. La trame bleue est valorisée et magnifiée. Les trames bleue et verte constituent des espaces publics majeurs du quartier nouveau et apportent au projet une haute valeur écosystémique.

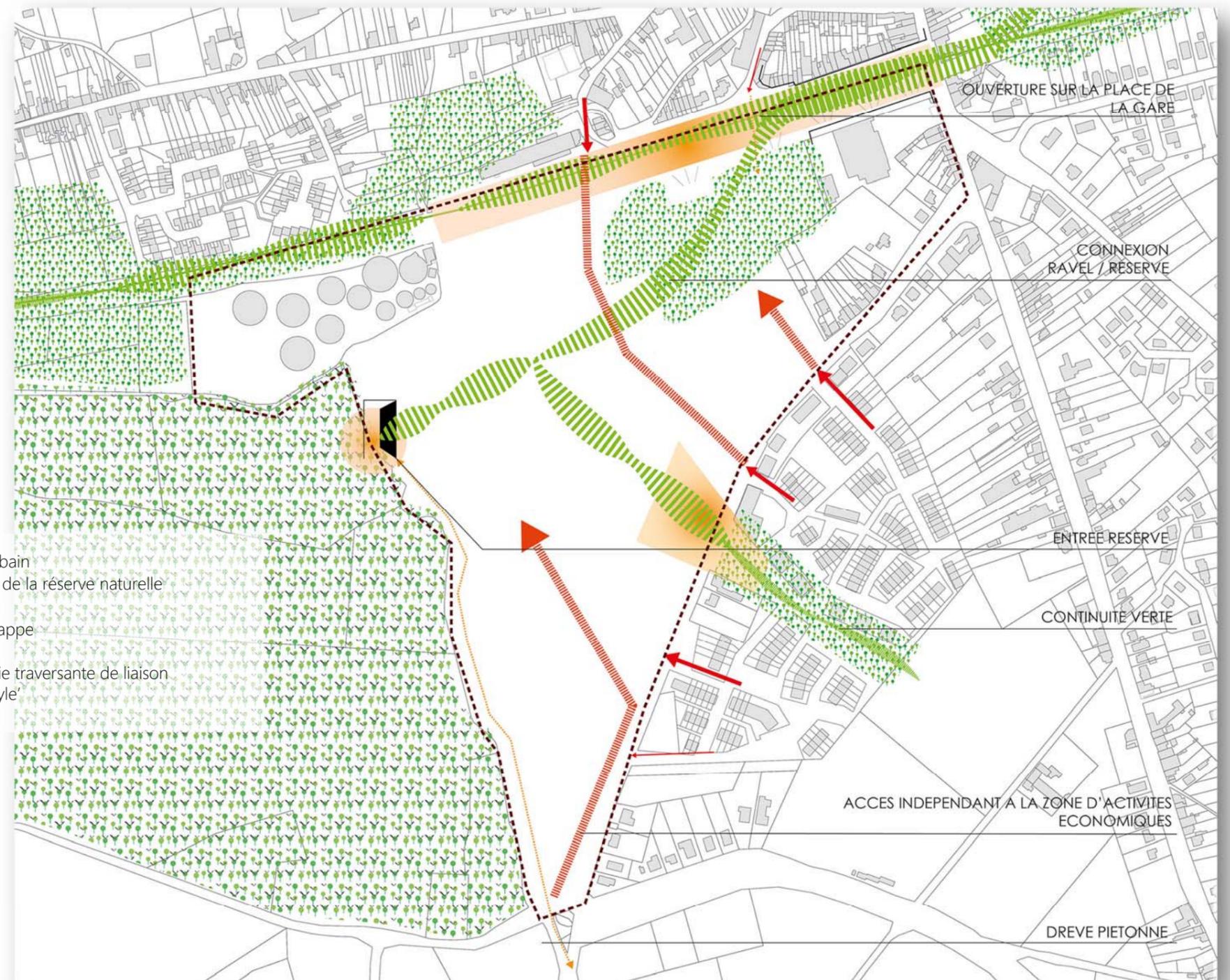
Des objectifs en matière d'efficacité environnementale –dont une efficacité énergétique.

4.2 ESQUISSE DE MASTER PLAN

4.2.1 SCHÉMA DE PRINCIPES STRUCTURANT

La conception du master plan s'appuie sur quelques principes fondateurs :

- Création de coulées vertes est-ouest et nord-sud complétant le maillage urbain
- La coulée verte est-ouest constitue un parcours qualitatif menant à l'entrée de la réserve naturelle
- Requalification du parc du directeur
- Requalification de la place de la gare comme espace public majeur de Genappe
- Intégration du projet au maillage viare existant
 - renforcement des liaisons intra-urbaines via une nouvelle voirie traversante de liaison
 - continuité du réseau viare interne et du réseau du projet 'I-Dyle'
- Voirie de desserte économique indépendante



le master plan 1/2000

SITE DE LA SUCRERIE DE GENAPPE

QUARTIER NOUVEAU
APPEL 2015 A MANIFESTATION D'INTERET
- mars 2016 -



4.2. ESQUISSE DE MASTER PLAN

Dessiné par : MP Vérifier par : QD Date : 03.03.2016
n° de projet : 15066 A R - 1 0 0 1 0

LEGENDE

-  Bâti : existant
-  Bâti : projeté - économique
-  Bâti : projeté type R+1
-  Bâti : projeté type R+2
-  Bâti : projeté type R+3 et plus

-  Espace vert public
-  Espace vert privé
-  Plan d'eau
-  Espace public multi-usages

-  Limite parcellaire existante
-  Limite parcellaire projetée
-  Division possible des halls économiques
-  Talus arasé
-  Arbres

4.2.2 EXPLICATIONS ET SCHÉMA DE PRINCIPES

Schéma de principe structurant
 mobilité

- accessibilité du site par la N5 et la 'route du sucre'
- Création d'une voirie de liaison nord-sud
- Création d'une desserte économique indépendante
- Aménagement des zones résidentielles en espaces partagés
- Maillage piéton étoffé

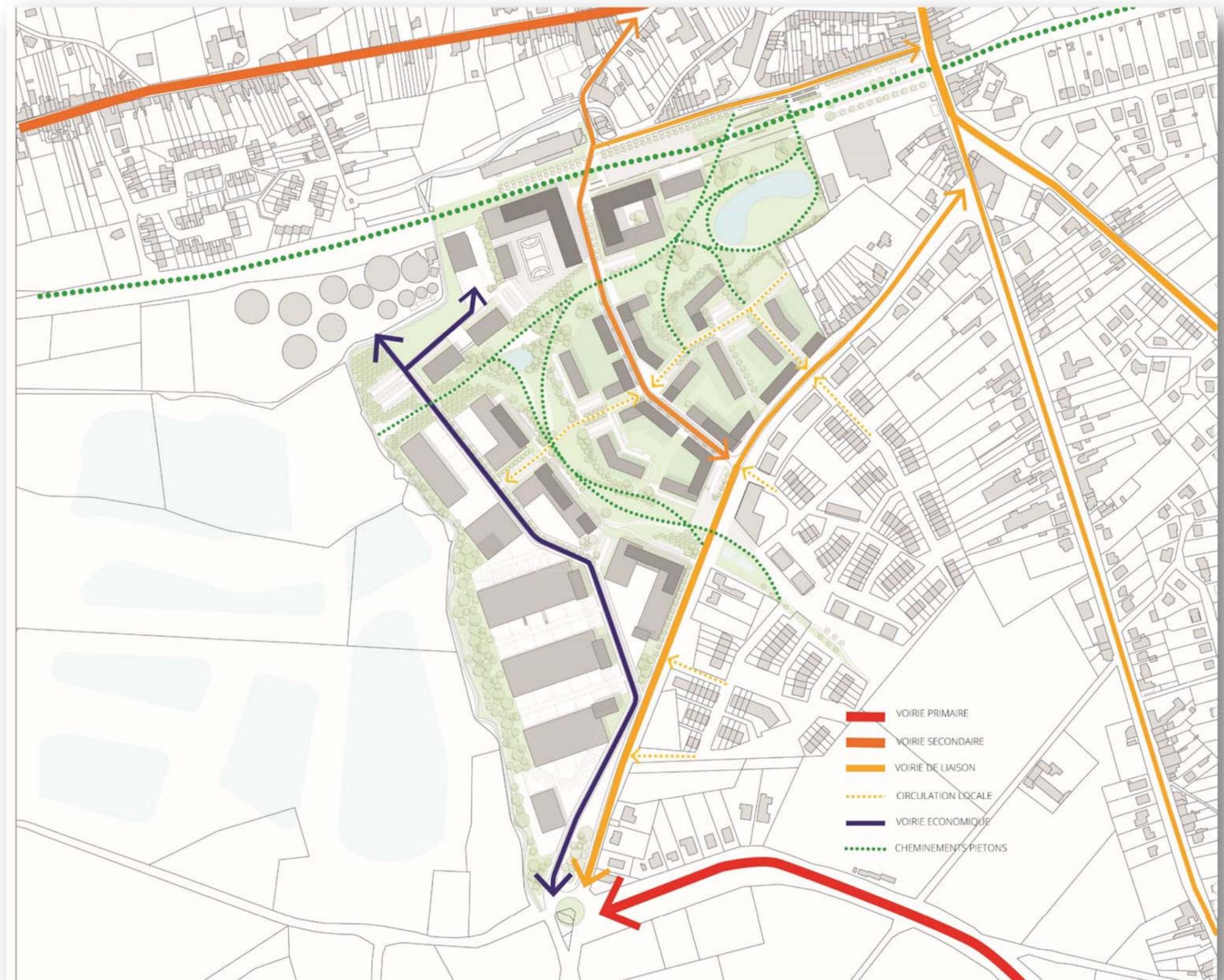
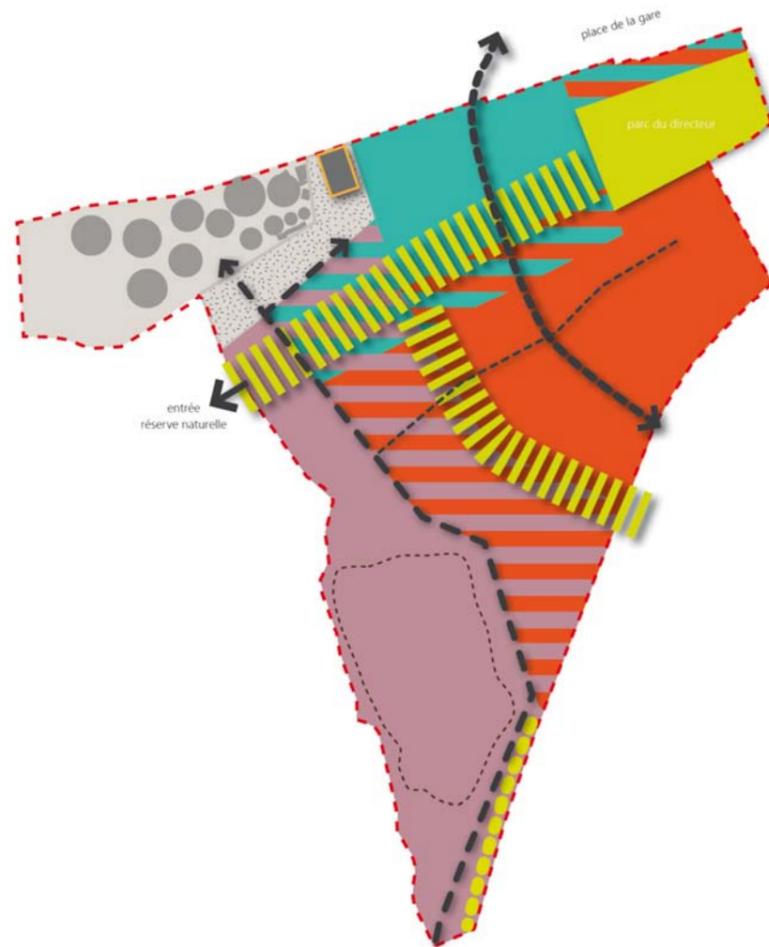


Schéma de principe structurant
 programmation



- AFFECTATIONS**
- zone résidentielle
 - zone équipements-services
 - zone activités économiques
 - zone mixte
 - résidentiel / équipements-services
 - équipements-services / activités économiques
 - résidentiel / activités économiques
 - zone de parc
 - zone d'accès et de manoeuvre de la sucrerie
 - zone de stockage et de manoeuvre de la sucrerie (silo)
 - zone tampon verdurisée
- MAILLAGE**
- voirie principale interquartier
 - voirie de desserte des activités économiques et sucrerie
 - voirie secondaire de desserte
 - coulée verte principale Est-ouest
 - coulée verte secondaire Nord-Sud

- 209 à 300 logements
 - CES moyen : 0.31
 - COS moyen : 0.78
- → +/- 26 600m² de halls relais
Halls modulables
- → +/- 18740 m² au sol réservés aux équipements
- → Offre d'espaces publics diversifiés



- HABITAT
- ACTIVITES ECONOMIQUES
- EQUIPEMENTS / SERVICES
- MIX ECONOMIQUE / EQUIPEMENTS
- MIX HABITAT / EQUIPEMENTS

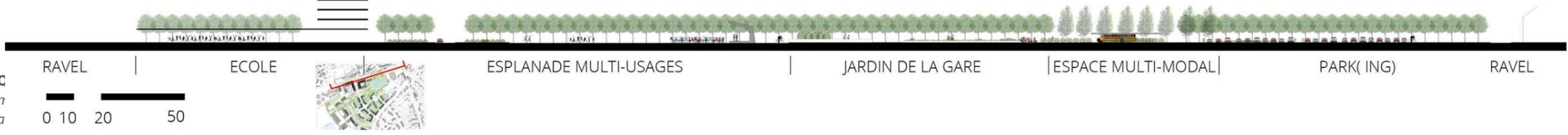
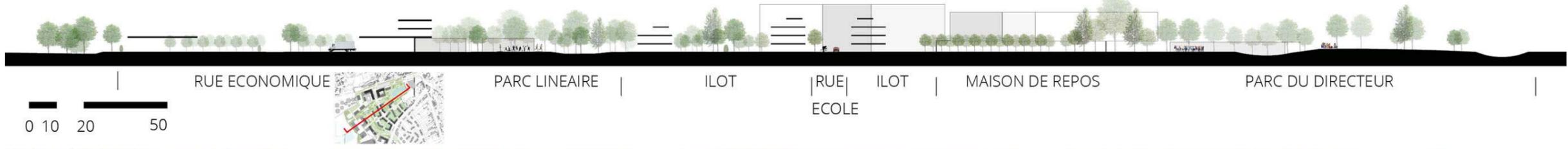
Schéma de principe structurant
les espaces publics et espaces verts

- Maillage vert
 - Liaison de la réserve naturelle au parc de la Dyle
 - Couloir écologique
 - Liaison du projet I-Dyle au centre de Genappe
 - Réhabilitation du parc du directeur
 - Mise en œuvre d'un maillage vert dès le court terme (verdurisation pré-urbansiation)
- Création d'un réseau de cheminements piétons
 - Le Ravel comme colonne vertébrale
 - Cheminements piétons au travers des parcs et coulées vertes
- Définitions d'espaces publics structurants et polarisants
 - Aménagement de la place de la gare
 - Conception d'espaces appropriables par une diversité d'usagers
 - Conception d'espaces polyvalents
 - Aménagement d'espaces publics renforçant dans le réseau d'espaces publics de Genappe



- ESPACE PUBLIC
- ESPACE VERT PUBLIC
- LIAISON VERTE
- CHEMINEMENTS PIÉTONS
- FRONT BATI STRUCTURANT L'ESPACE PUBLIC

Esquisse d'ambiances.



4.3 RÉPONSES DU PROJET AUX OBJECTIFS DU RÉFÉRENTIEL '*QUARTIERS NOUVEAUX*'

I PARTICIPATION ET PARTENARIAT

Ambition 1. Mettre en œuvre un projet partagé

Objectif 1.1 : Développer une stratégie de participation

Levier(s):

- Participation et intégration des acteurs (institutionnels, opérateurs potentiels, représentants des habitants et associations...) à la démarche du projet.
- Démarche d'analyse par 'moteurs de développement' pour appréhender une programmation ancrée dans le réalisme local.
- Assurer une communication claire, précise et évolutive du projet.

Outil(s)

L'élaboration du projet est suivie continuellement par un comité d'accompagnement composé des représentants communaux (majorité, opposition, CPAS et administration), de la CCATM, du fonctionnaire délégué, la DGO4, représentants des habitants et associations locales.

A terme, une plaquette de communication à l'intention du public est prévue.

Innovation :

Le projet est alimenté par des rencontres d'acteurs. 26 acteurs clés ont été questionné (associations, CPAS, ASBL, développeurs, administrations...) afin de mieux connaître les tendances, besoins locaux, possibilités et opportunités de développement pour le site de la Sucrierie.

Le projet est suivi par un **comité** élargi.

Exemplarité :

- Démarche pro-active de définition de la programmation avec les acteurs opérationnels et les ressources.
- Temps de maturité du projet.

Objectif 1.2 : Etablir des partenariats

Levier(s)

- Brassage des compétences de différents acteurs ; privés-publics-institutionnels...
- Convergences de visions et objectifs autour d'un projet commun.

Outil(s)

L'échange d'idées et l'émergence de possibles partenariats se créent autour des échanges avec le comité d'accompagnement, les acteurs clé, des développeurs (un développeur pour la mise en place d'une unité de biométhanisation et un développeur pour la construction d'une école secondaire), la régie foncière, le syndicat d'initiatives, l'IBW, des producteurs locaux...

La Commune, la SARSI et les associations locales amènent une connaissance pointue et un vécu des spécificités locales que le bureau d'étude synthétise.

Par les différentes rencontres, des liens entre certains acteurs peuvent être favorisés; l'IBW (gestionnaire d'une déchetterie à proximité immédiate du site), l'asbl "La ressourcerie" qui est active l'économie de seconde main, de ré-utilisation de biens. Un partenariat pour une maison de repos fait également partie des possibilités envisagées à ce stade.

Innovation

Le projet se veut fédérateur et mobilisateur d'acteurs locaux pour investir dans la commune.

Exemplarité

Par les différents échanges et le suivi continu, le projet est co-produit par tous les intervenants.

II TERRITOIRE ET RESSOURCES NATURELLES

Ambition 2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature

Objectif 2.1 : Utiliser l'espace avec parcimonie et cohérence

Levier(s)

- Lutte contre l'étalement urbain et densité d'urbanisation
- Renforcement du noyau urbain existant de Genappe
- Aménagement paysager au droit de la limite entre les zones urbanisées et les espaces naturels préservés

Outil(s)

Le site de la Sucrierie de Genappe était anciennement occupé par une industrie sucrière qui a cessé ses activités en 2004. La mise en œuvre du projet permet donc **la réhabilitation d'une friche industrielle insérée dans un centre urbain**. L'urbanisation et la programmation proposées permettent une **optimisation de l'utilisation du sol en proposant une intensité urbaine raisonnée tenant compte des caractéristiques communales**. Le projet développe une programmation ambitieuse (6.5 ha de zone d'activités économique (TPE, PME, petit artisanat), 2.3 ha de zone mixte d'activité économique / logement, 2.1 ha de zone d'équipements, 4.6 ha de zone résidentielle et 4.4 ha de zone d'espace vert et de parc) garante d'une certaine intensité urbaine intégrée au centre-ville existant.

L'urbanisation du site s'appuie également sur un atout paysager et environnemental majeur, la proximité de la réserve naturelle « les Décanteurs de la Sucrierie ». Le projet propose de créer un **parcours particulièrement soigné au droit de la coulée verte E-O** et ainsi créer une réelle scénographie du lieu **qui marque la transition entre les zones bâties denses, les zones équipements et économiques et enfin la réserve naturelle**.

Innovation et exemplarité

Le projet se veut innovant et exemplaire par la mixité de fonctions (économique, équipement, résidentiel et espace) proposée.

Il s'articule avec le centre existant en complétant le réseau viaire. Il prolonge également le maillage vert de Genappe.

Objectif 2.2 : Intégrer les milieux naturels et la biodiversité dans les espaces urbanisés et les pratiques des usagers

Levier(s)

- Renforcement du réseau écologique par la création de deux coulées vertes.
- Valorisation des espaces naturels de grande qualité écologique
- gestion différenciée des espaces verts
- Action de préverdurisation du site pré-urbanisation

Outil(s)

Le projet développe deux coulées vertes Nord-Sud et Est-Ouest. Leurs objectifs : **assurer une continuité du maillage écologique** entre la réserve naturelle et le parc de la Dyle et entre la trame verte de la ZACC Saint-Joseph et le parc du directeur au sein du site, constituer un **support pour cheminements modes doux**, **valoriser la réserve naturelle** en la connectant, être un support pour un **parcours didactique** sur la réserve naturelle, **intégrer un système d'écoulement des eaux pluviales** sous forme de noues, **maintenir une surface perméables** importantes au sein du site et **proposer un ensemble d'espaces naturels diversifiés** participant à la création d'un cadre de vie et de travail agréable.

Innovation et exemplarité

Le projet innove par l'intégration de la **réserve naturelle** dans la dynamique urbaine, notamment par l'implantation de panneaux didactiques au sein du site et par l'implantation de l'accueil des visiteurs de la réserve à proximité du parc du directeur et du centre de Genappe.

Il est également exemplaire par la **superficie importante qui est réservée à des zones perméables et des espaces naturels diversifiés (4.35 ha soit 22% de la superficie totale du site)**.

II TERRITOIRE ET RESSOURCES NATURELLES

Ambition 3. Assurer la qualité de l'environnement

Objectif 3.1 : Garantir la qualité de l'air, du sol, de l'eau, de la lumière et de l'ambiance sonore

Levier(s)

- Répartition des fonctions permettant une réduction des nuisances environnementales
- Caractérisation et dépollution du site
- Qualité de l'air, du sol, de l'eau, de la lumière et de l'ambiance sonore garantie par un aménagement maximisant la perméabilité du sol et procurant de larges espaces verts
- Orientation des bâtiments optimisée pour un apport lumineux maximal
- Circulation différenciée

Outil(s)

Une ambiance sonore compatible avec un cadre de vie et de travail agréable est assurée par **une hiérarchie claire des réseaux de mobilité**. La voirie de desserte des activités économiques et sucrerie est indépendante des zones résidentielles et d'équipements ; les **charrois lourds évitent ainsi les zones habitées et fortement fréquentées**. La coulée verte forme une **transition** entre la zone économique et la zone de résidentiel dense.

Le site présente actuellement de légers spots de pollution liés à son ancienne activité industrielle. Sa réhabilitation impose **une gestion de cette pollution et garantit un environnement sain compatible avec les fonctions proposées**.

Concernant la qualité de la lumière, l'implantation des bâtiments est optimisée en privilégiant **une orientation optimale (Est-Ouest)** et donc un **apport en lumière naturelle**. La largeur des intérieurs d'îlots et des espaces publics ainsi que la limitation des gabarits (maximum R+2 avec éventuellement un dernier étage en retrait) **minimisent l'impact des ombres portées**.

Innovation et exemplarité

Le réseau viaire sépare les éventuels charrois lourds pour éviter qu'ils ne traversent les zones habitées.

Objectif 3.2 : Prendre en compte les caractéristiques environnementales et les ressources locales comme levier du projet

Levier(s)

- Orientations du projet axées sur les caractéristiques du contexte dont la réserve naturelle

Outil(s)

Une des options majeures du projet est la mise en valeur de **la réserve naturelle** adjacente. La réserve naturelle est un vecteur identitaire important tant pour le site que, plus généralement, pour Genappe. Outre le cadre vert que la réserve naturelle procure, sa présence est aussi l'opportunité de développer des activités en lien sur le site de la sucrerie et le centre urbain.

Le projet propose également plusieurs services et équipements qui valorisent le **savoir-faire et les compétences locales** (halle des produits locaux, ressourcerie, ...)

Innovation et exemplarité

Le chauffage du site pourrait être assuré par la **biométhanisation des effluents agricoles**. (faisabilité en cours)

II TERRITOIRE ET RESSOURCES NATURELLES

Ambition 4. Optimiser les systèmes énergétiques

Objectif 4 : Optimiser les productions/ressources locales et les consommations énergétiques

Levier(s)

- Réduction de la consommation énergétique
- Sources de production diversifiées
- Mise en œuvre d'une économie circulaire

Outil(s)

Les **consommations énergétiques des bâtiments**, tant résidentiels qu'économiques et équipements seront réduites en assurant une bonne isolation, en travaillant sur la compacité et en optimisant les orientations qui permettent les apports lumineux optimaux tout en se préservant des surchauffes.

Un projet de **biométhanisation** est à l'étude à proximité du site. Ce projet s'inscrit dans l'économie circulaire du projet. L'aménagement du quartier favorise les modes doux afin de **diminuer l'usage de la voiture** pour les petits trajets.

La production d'énergie peut être mutualisée à l'aide d'une **unité de co-génération** qui fournirait chaleur et électricité aux futurs habitants, travailleurs, usagers du site.

Innovation

Une **unité de biométhanisation** alimentant un réseau de chaleur pour le nouveau quartier (faisabilité en cours).

Des **bornes électriques** sont envisageables sur le site. Elles pourraient être proposées aux futurs habitants et travailleurs du site afin de réduire l'empreinte écologique.

Exemplarité

La biométhanisation permet de tirer parti des déchets organiques locaux produits par l'agriculture.

La mixité des fonctions assure des **consommations énergétiques différenciées** au cours de la journée et dès lors une production plus constante.

II TERRITOIRE ET RESSOURCES NATURELLES

Ambition 5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services

Objectif 5.1 : Optimiser la gestion des déchets

Levier(s)

- Diminution des quantités de déchets via une sensibilisation et des équipements mis à disposition
- Une économie circulaire appliquée à la gestion des déchets via le tri et recyclage organisé
- Rationalisation de la collecte des déchets

Outil(s)

La proximité du **parc à containers** est une opportunité de créer des synergies avec les nouvelles entreprises intéressées de se développer sur le site.

Des **compostes collectifs** sont prévus.

La collecte individuelle des déchets laisse place à l'installation de **containers enterrés**. Les habitants et travailleurs trieront et déposeront leurs déchets dans ces containers qui seront périodiquement vidés. Le passage de camions poubelles sera réduit au profit de tous.

Les espaces verts de tonte sont réduits au profit d'espaces en **fauchage tardif** (atouts : économie pour l'autorité publique , développement de la biodiversité, réduction de la quantité de déchets verts.

Innovation

La mise en place de containers enterrés mutualise la collecte des déchets.

Exemplarité

synergie entre "la ressourcerie" et le parc à containers (et d'autres entreprises de ce secteur, qui seraient intéressées de s'installer sur le site)

Objectif 5.2 :

Agir pour la préservation et la gestion alternative des ressources en eau

Levier(s)

- Gestion durable de l'eau

Outil(s) :

La gestion de l'eau de pluie se fait en aérien à l'aide de **noues, fossés et bassins mixtes**. Cette gestion favorise **l'infiltration et l'évaporation** et diminue la quantité d'eau pluviale amenée à l'égout. Elle permet également la **temporisation**.

Le projet laisse une large place aux **espaces perméables** pour permettre une infiltration maximale.

Innovation et exemplarité

La mise en exergue de l'eau a un rôle multiple, à la fois écologique, paysager (participe à l'identité et au cadre de vie) et éducatif.

III ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Ambition 6. Développer les transports collectifs

Objectif 6.1 : Optimiser la desserte en transports collectifs

Levier(s)

- Densité et intensité urbaine
- Qualité et animation des cheminements modes doux

Outil(s)

Le projet développe une **intensité urbaine importante qui permet la viabilisation des transports collectifs**. Pas moins de trois lignes de bus passent à proximité directe du site reliant Genappe aux pôles de Nivelles et Ottignies notamment.

L'accès aux arrêts en transports collectifs est assuré par un réseau important de cheminements piétons au sein du site.

D'autre part, l'implantation potentielle d'une **nouvelle école secondaire permet de consolider** et de renforcer la demande en transports bus. L'arrêt de bus se situe sur la place de la gare, à l'articulation entre le site et le centre de Genappe permettant de capter un maximum d'habitants et d'usagers.

La desserte en bus permettra également de desservir la nouvelle **zone d'activité économique**.

Innovation et exemplarité

La forte intensité urbaine du site favorise la viabilisation du réseau de bus ; cela sera d'autant plus vrai si le projet d'école secondaire se concrétise.

Objectif 6.2 : Renforcer les services à la mobilité et l'intermodalité

Levier(s)

- Aménagement d'une place multimodale
- Offre en voitures partagées

Outil(s)

Le projet initie un réaménagement de la place de la gare en y intégrant un pôle multimodal. Il comprend à la fois les arrêts de bus existants, l'arrêt d'éventuelles nouvelles lignes de bus, des parkings réservés aux voitures partagées, de co-voiturage, des parkings vélos, des parkings mutualisés entre les commerces, services et équipements et un tronçon du RAVeL. Elle marque l'articulation entre le centre de Genappe et le site et donne une place importante aux usagers 'doux'.

L'implantation d'une école secondaire et de PME permet l'organisation de déplacements partagés, de parkings mutualisés et de dépose-minute.

Innovation et exemplarité

La mixité des fonctions favorise l'organisation de l'intermodalité et de la mutualisation des parkings.

III ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Ambition 7. Encourager les mobilités alternatives

Objectif 7.1 : Privilégier les modes doux et les courtes distances

Levier(s)

- Perméabilité du tissu bâti
- Mixité des fonctions favorisant les courtes distances

Outil(s)

Le projet s'appuie sur le principe de 'la ville des courtes distances'. Il est possible de travailler, se loger, se nourrir, se divertir, aller à l'école dans un rayon de moins de 1 kilomètre, distance facilement parcourue à pied.

Un objectif majeur du projet est de **rendre la mobilité douce attractive et agréable**. Pour ce faire, le projet **valorise et anime le RAVeL** qui le traverse par une série de services et d'espaces publics (place de la gare, HoReCa, halle des produits locaux, école secondaire, etc.). Des axes de **mobilité douce structurants sont également proposés le long des coulées vertes**.

Les **îlots bâtis proposés sont partiellement ouverts afin de favoriser la perméabilité des modes doux** et de raccourcir encore les distances à pied.

Le projet favorise les **voiries partagées** pour toutes les voiries locales et développe des **trottoirs généreux** sur les axes principaux.

Innovation et exemplarité

Le projet anime le tronçon du RAVeL et propose un réseau dense de sentiers et autres espaces favorisant la mobilité douce. La perméabilité des îlots se veut exemplaire sur ce point.

Objectif 7.2 : Développer de nouveaux usages automobiles et des solutions décarbonées

Levier(s)

- Le recours à l'usage automobile raisonné et alternatif
- La maîtrise de la voiture dans le quartier

Outil(s)

Le projet propose l'implantation **de bornes de recharge** pour les voitures électriques.

Les **parkings sont mutualisés** entre les différentes fonctions. Ainsi, deux parkings principaux sont proposés en articulation entre d'une part, le commerce et les équipements et, d'autre part, le logement, les équipements et les fonctions économiques. Le reste du **parking est concentré dans des 'poches'** afin d'éviter le report systématique sur l'espace public.

Enfin, le développement d'un projet dense s'inscrit en cohérence avec des perspectives éventuelles d'un projet de réseau structurant de transport en commun le long de la vallée de la Dyle.

Innovation et exemplarité

Le projet mutualise un nombre important de parking.

III ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Ambition 8. Faire un quartier accessible

Objectif 8.1 : Assurer une bonne connexion dans le quartier et avec son territoire élargi

Levier(s)

- Accessibilité du site minimisant les impacts de l'augmentation de trafic sur le centre de Genappe
- Maillage du réseau viaire : intégration de l'urbanisation
- Continuité des cheminements modes doux et du réseau viaire

Outil(s)

L'accessibilité du site est assurée depuis la RN5 via la route du sucre ; le réaménagement d'un rond-point avec la N5 s'avérant toutefois nécessaire.

Le projet permet de créer un second passage nord-sud de part et d'autre du Ravel et ainsi soulager la Chaussée de Charleroi en réservant une voirie principale de liaison entre le 'Pavé Saint-Joseph' et la rue Nicolas Lebrun. Cette dernière permet à la fois **de connecter les projets de la ZACC 'du pavé Saint-Joseph' et de la Sucrerie au centre de Genappe et de soulager la Chaussée de Charleroi** qui constitue aujourd'hui un 'goulet d'étranglement.'

Le projet agence des connexions directes avec les voiries aménagées sur la ZACC du 'pavé Saint-Joseph'.

Le réseau de mobilité douce proposé par le projet de la sucrerie constitue une prolongation du réseau initié dans le projet 'I-Dyle' et connecte les deux projets au centre de Genappe.

Innovation et exemplarité

Le projet complète le réseau de voiries structurantes à l'échelle du centre de Genappe et solutionne un goulet d'étranglement actuel. Le maillage pour modes doux proposé est également exemplaire par sa complétude et sa diversité.

Objectif 8.2 : Garantir l'accessibilité pour tous

Levier(s)

- Equipements et espaces publics accessibles aux PMR
- Une part importante des logements accessibles aux PMR

Outil(s)

L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR)- et plus largement le confort de déplacement- sera garantie pour l'ensemble des espaces publics. Il en est bien entendu de même, **pour les équipements accessibles au public** (MRS, centre de jour et école secondaire) qui seront développés sur le site.

Enfin, **un certain nombre de logements seront adaptés aux PMR** et/ou aisément adaptables. Les normes PMR seront à intégrer dans le cahier des charges pour les logements et équipements concernés.

D'autre part, de **nombreux services, commerces et équipements se situent à proximité immédiate** (moins de 500 mètres) des nouvelles zones résidentielles. Cette proximité, combinée à une topographie non contraignante est un facteur favorisant l'accessibilité pour les PMR.

Innovation et exemplarité

Accessibilité d'une partie des logements pour les PMR ainsi que l'ensemble des espaces publics.

III ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Ambition 9. Optimiser la logistique

Objectif 9 : Optimiser la distribution et la livraison des marchandises

Levier(s)

- nuisances liées au charroi réduites
- parkings mutualisés
- intensité urbaine

Outil(s)

Les espaces économiques sont desservis par un voirie spécifique et séparée des zones résidentielles et d'équipements collectifs.

Le projet exclut les entreprises tournées sur la logistique 'pure' et l'entreposage.

Le projet organise les espaces dédiés aux activités économiques en optimisant les **espaces de manutentions et de manœuvres mutualisés**. Cette recherche de **synergies et d'économie spatiale** permet de libérer des zones tampons et espaces verts plus généreux.

Le **parking est organisé en poches**, ce qui tend à réduire l'omniprésence de la voiture et/ou de camionnettes de livraisons dans le quartier résidentiel. De plus, un système de voitures partagées (électriques) sera proposé aux habitants et travailleurs afin d'optimiser l'usage de l'automobile.

Innovation et exemplarité

Un comptoir des produits locaux est proposé proche de la place de la gare. Cet espace est destiné à la valorisation des productions locales. A proximité se trouve également un supermarché "carrefour express". Ces équipements/commerces sont localisés dans une **zone d'une bonne accessibilité multimodale et présentant une intensité urbaine** (densité, mixité fonctionnelle) rencontrant les ambitions ici visées.

IV CADRE DE VIE ET MIXITÉ SOCIALE

Ambition 10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle

Objectif 10.1 : Favoriser la cohabitation entre habitants et usagers au profil démographique, socioéconomique ou culturel différent

Levier(s)

- Offre de logements diversifiés
- Offre de logements publics

Outil(s)

Le programmation se base à la fois sur des analyses statistiques d'évolution démographique par tranche d'âge mais également sur la rencontre avec les acteurs de terrains. Cette méthodologie a mis en évidence des **besoins en logements pour le 3^{ème} et 4^{ème} âge, pour les familles et également pour des logements à loyers modérés**. Le projet de la Sucrerie en tient compte et **développe du logement unifamilial mais aussi des appartements et une offre de logements adaptés au vieillissement (MRS et résidence-service)**. Une partie des logements devrait être également **accessible pour des personnes à faibles revenus** en accord avec la société de logement public « Notre Maison ». la volonté est de pouvoir accueillir une population diversifiée. **Le quartier sera donc intergénérationnel et aux profils socioéconomiques variés**.

Le phasage du projet étale également la réalisation des logements dans le temps car il tient compte de l'évolution des besoins et notamment de la mise en œuvre de la ZACC adjacente.

Innovation et exemplarité

Le projet propose une diversité de logements importante qui s'accompagne d'un ensemble de services qui peuvent accompagner le 3^{ème} et 4^{ème} âge (centre de jour, maison médicale, offre culturelle à proximité, commerces, etc.)

Objectif 10.2 : Créer les conditions du bien-vivre ensemble et encourager la solidarité entre citoyens

Levier(s)

- Création d'un comité d'accompagnement pour le développement du projet bien en amont des phases de consultation publique (permis) et de la réalisation.
- Développement d'espaces et de lieux collectifs pour favoriser le vivre ensemble

Outil(s)

Le développement du projet est accompagné par un **comité de suivi** constitué par les représentants politiques (majorité et opposition), administrations communales, les membres de la CCATM, des représentants de la Région wallonne, du CPAS, de l'asbl Environnement-Dyle.

Plusieurs espaces publics et services permettent d'articuler le tissu existant et les développements projetés. C'est le cas notamment de la place de la gare le long du RAVeL où sont proposées des zones dédiées au sport (terrain de balle pelote, etc.), à la promenade, une maison des jeunes, la ressourcerie, etc.

Le projet décilne un **panel généreux d'espaces publics et d'espaces verts qualitatifs** aptes à permettre la rencontre, le bien vivre ensemble.

La **diversité des équipements** proposés à ce stade est également un garant d'une qualité présentielle dans ce quartier nouveau.

Innovation et exemplarité

La diversité des espaces publics et la programmation mixte proposée, notamment en matière de logement, constituent le terreau essentiel au bien-vivre ensemble.

IV CADRE DE VIE ET MIXITÉ SOCIALE

Ambition 11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation

Objectif 11.1 : Offrir des services, commerces et emplois à proximité directe des habitants

Levier(s)

- Développement de fonctions diversifiées et complémentaires
- Renforcement d'un pôle urbain existant

Outil(s)

La programmation est multiple et diverse. Elle répond à des besoins clairement identifiés (école secondaire, logements et équipements pour le 3^{ème} et 4^{ème} âge, activités économiques) et s'implante en continuité du centre de Genappe. L'accès au commerce, service et travail pour les habitants actuels de Genappe et ceux à venir peut se faire dans un rayon de 700 mètres.

Le projet complète donc l'offre actuelle et renforce le pôle urbain existant.

Innovation et exemplarité

La quantité de fonctions différentes dans le projet.

Objectif 11.2 : Créer des lieux propices à une mixité de fonctions et d'usages

Levier(s)

- Développement de mixité à l'échelle des îlots
- Animation des espaces publics

Outil(s)

Le projet propose un **îlot pouvant accueillir à la fois du logement et des activités économiques**. Ce concept favorise une **animation continue** (à tout moment de la journée) de l'espace public environnant.

Les principaux espaces publics proposés (parc du directeur, 'parvis' de l'école, place de la gare) sont **bordés par des équipements, services, commerces et HoReCa** qui participent à l'animation de ces lieux.

Innovation et exemplarité

La proposition d'îlot mixte accueillant du logement et de l'activité économique compatible.

IV CADRE DE VIE ET MIXITÉ SOCIALE

Ambition 12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier

Objectif 12.1 : Conception adaptée aux particularités et aux identités locales

Levier(s)

- Intégration du projet au tissu bâti existant, couture et structure du tissu
- Architecture résolument tournée vers l'avenir
- programmation flexible, capacité d'adaptation aux évolutions démographique, économique et sociétale, au gré des besoins et opportunités.

Outil(s)

La programmation du projet de la sucrerie ajoutée à l'offre en logement du projet I-Dyle, situé en face, permet de **rencontrer les besoins en logements** à long terme.

Le projet, par les connexions qu'il propose et la perméabilité de son tissu est l'opportunité de **restructurer les îlots** existants adjacents, ainsi que de **recoudre et requalifier** le tissu urbain ; notamment aux abords de la place de la gare. Le projet met l'accent sur la **qualité de l'environnement non bâti et des espaces publics**. Il favorise les modes doux et l'appropriation des espaces extérieurs. Nous retrouvons, par exemple, un grand espace multi-usages (place de la gare) qui permet diverses appropriations; évènements, sport, marché...

La coulée verte Nord-Sud, constitue une promenade piétonne dans la perspective de 'Notre Dame de Foy'.

Innovation et exemplarité

Proposer différents types de logements permet rencontrer différents publics et favoriser la mixité.

Des poches de parkings identifiables et intégrées dans un environnement végétal permettent de concentrer la voiture et laisser l'espace public libre et davantage propice à l'appropriation du piéton.

Objectif 12.2 : Approche innovante et créative pour la conception de bâtiments et espaces performants

Levier(s)

- l'aménagement d'espaces collectifs partagés
- une mixité fonctionnelle invitant à la conception de logements innovants

Outil(s)

Le projet propose l'aménagement **d'espaces collectifs partagés** entre entreprises, école, habitants...

Ces espaces accueilleront notamment une maison des jeunes qui dynamisera le quartier et une salle polyvalente utilisable par tous.

L'aménagement d'une zone mixte activités économiques / résidentielle invite à concevoir une architecture innovante, notamment via l'emploi de matériaux différenciés, une gestion des volumétries ou encore les accès et aménagement des abords.

Innovation et exemplarité

Le projet propose une zone mixte habitat / activité économique encourageant de nouvelles typologies d'espaces économiques et de logement. Des connexions entre espaces économiques et logements sont bien entendu à favoriser.

IV CADRE DE VIE ET MIXITÉ SOCIALE

Ambition 13. Développer des aménités de quartier attractives

Objectif 13 : Offre en espaces verts et espaces publics de qualité à proximité des habitations et des lieux d'activités

Levier(s)

- offre diversifiée en espaces de qualité

Outil(s)

Le projet intègre différents espaces verts et espaces publics qui proposent diverses ambiances.

Le maillage vert occupe une part majeure du projet. Il est le support du développement de la faune et de la flore dans le prolongement de la réserve naturelle. Il accueille également le maillage bleu. Il est le lieu privilégié de rencontres et activités diverses. Le maillage s'intègre dans un réseau plus large qui comprend la réserve naturelle, le Ravel et le parc de la Dyle.

La place de la gare constitue un espace public principal. Cette esplanade pourrait à titre d'exemple présenter plusieurs sous-espaces : un parking paysager (en face des commerces), un jardin dans le prolongement du parc du directeur et un espace minéral, multi-usages qui peut accueillir tantôt des événements, tantôt des activités sportives... ce dernier espace se prolongerait jusqu'à l'école pour en devenir son parvis.

Innovation

Aménagement d'**espaces généreux aux usages libres et créatifs** favorisant une appropriation ouverte à une multitude d'usagers ; habitants, travailleurs, visiteurs et autres.

Exemplarité

Redcouverture de la nature, aujourd'hui entâchée ou enfouie par des décennies d'exploitation industrielle.

V DÉVELOPPEMENT LOCAL

Ambition 14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir-faire wallon

Objectif 14.1 : Renforcer le dynamisme économique du territoire

Levier(s)

- Soutenir l'activité économique locale et la diversifier.

Outil(s)

Le projet prévoit un programme mixte qui allie habitat, équipement et activité économique. Des espaces communs sont aménagés pour les entreprises, - aires de manutentions ou de services- et locaux mutualisés (conférences, cantine...). Le projet propose une **diversité d'espaces économiques modulables s'adaptant aux besoins spécifiques** des entreprises. Cette offre permet une flexibilité et une adaptabilité des espaces.

Les espaces économiques sont pensés pour **l'accueil des entreprises locales, aujourd'hui demandeuses d'espaces** pour leur maintien et leur développement. Les PME seront préférentiellement regroupées par secteur ce qui favorisera les synergies.

Innovation

L'aménagement des parcelles accueillant les activités économiques font l'objet d'une grande attention paysagère leur assurant une intégration maximale dans le contexte environnemental du site. La zone économique, par l'aménagement des abords et la qualité des architectures, participent grandement à **l'identité du quartier nouveau et son attractivité**.

Exemplarité

L'implantation de « la « ressourcerie », active dans l'économie de seconde main, du ré-emploi, dans la zone d'activité économique constitue un bel exemple d'économie circulaire intégrée.

Objectif 14.2 : Développer les filières locales et l'agriculture urbaine

Levier(s)

- Promouvoir les produits locaux et valoriser le caractère rural de la commune

Outil(s)

Différents entrepreneurs travaillent déjà dans le secteur des 'produits de bouche' dans la commune de Genappe. Ces différentes PME pourront prendre place sur le site de la sucrerie, faire ainsi **des économies d'échelle et profiter d'une mise en réseau facilitée** (échange de savoirs et d'expériences, lieux et de services communs,...).

Innovation

Le projet rend possible **l'aménagement de potagers collectifs et de vergers** au sein des espaces verts. Ces derniers participent au maintien identitaire de la commune.

Exemplarité

Le comptoir des produits locaux, installé le long de la place de gare est une véritable vitrine pour les producteurs locaux.

V DÉVELOPPEMENT LOCAL

Ambition 15. Développer des quartiers intelligents

Objectif 15.1 : Déployer des réseaux et services innovants

Levier(s)

- services et équipements au profit de tous.

Outil(s)

Des espaces communs sont proposés aux entreprises et aux futurs habitants. Ils pourront accueillir par exemple des salles de co-working, des salles de conférences, une cantine, une salle polyvalente, une maison des jeunes... Tous ces espaces mutualisés sont des **lieux de rencontres dans lesquels s'ancre la vie du quartier**.

La **gestion des déchets sera mutualisée** et centralisée dans des containers enterrés. Dès lors qu'ils ont atteint leur capacité maximale, les containers envoient un signal au service de collecte pour que ce dernier vienne les vider. Ce système permet d'optimiser la collecte.

Plusieurs axes traduisant la volonté de mise en œuvre d'une **économie circulaire** efficiente sont envisagés : la récupération sera encouragée par la présence de l'asbl « la ressourcerie », un espace de vente des produits agro-alimentaires locaux,...

Les zones de **parking sont partagées** (travailleurs, habitants, visiteurs ...).

Innovation et exemplarité

Des équipements seront mis à disposition de différents publics ; entreprises, asbl, habitants, institutions... Les espaces économiques seront flexibles et modulables.

Les espaces de co-working sont non seulement des espaces de travail mais également des lieux de mise en réseau. La collecte des déchets est optimisée.

Objectif 15.2 : Développer et concrétiser le concept de «ville intelligente»

Levier(s)

- Optimiser les développements du projet dans l'optique d'une 'Smart-city' au travers des services et équipements
- espaces de vie (et de travail) connectés

Outil(s)

La faisabilité d'un raccordement à 'la fibre' pour l'ensemble des bâtiments de logements, d'équipements, d'entreprises sera étudiée.

Les **technologies de la communication et de l'information** sont des outils performants pour créer et animer un réseau de personnes concernées par le développement et la vie du site; et ce dès ce jour. Les valeurs et outils concrétisant le concept de 'smart-city' sont au bénéfice tant des citoyens que des entreprises.

Innovation et exemplarité

Les équipements communautaires sont le lieu par excellence de la connectivité à mettre à profit par exemple de la population multigénérationnelle escomptée sur le site.

V DÉVELOPPEMENT LOCAL

Ambition 16. Soutenir le développement culturel, éducatif et événementiel

Objectif 16.1 : Soutenir une offre (pré) scolaire et éducative de qualité et innovante

Levier(s)

- offre en infrastructure scolaire répondant à des enjeux locaux et supracommunaux
- Complémentarité entre le scolaire et les équipements

Outil(s)

Une école secondaire à pédagogie active pourrait s'implanter sur le site de la Sucrierie. Il s'agit du seul établissement de ce type en Brabant wallon qui répond non seulement à un manque d'école secondaire de manière générale dans les alentours de Genappe et également à une importante demande pour ce type d'enseignement spécifique. Sa localisation à proximité de la réserve naturelle et d'une maison des jeunes permet de créer une **synergie entre ces fonctions**. Il bénéficie également d'un accès direct au RAVeL et au parc du directeur.

Des liens entre la maison des jeunes, l'auberge de jeunesse et le 'toif' théâtre au centre de Genappe sont également encouragés dans le projet.

Innovation et exemplarité

Suite à une objectivation des besoins, il est proposé de développer une école secondaire avec des synergies entre l'école, le parc du directeur, la maison des jeunes et la réserve naturelle.

Objectif 16.2 : Mettre en place une animation identitaire de lieux

Levier(s)

- Création de lieux et place identitaire

Outil(s)

Le développement du site s'appuie sur les éléments identitaires forts de son contexte environnemental au travers de l'aménagement de deux coulées vertes, également support d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Ces aménagements paysagers valorisent l'identité écologique du site et les spécificités en matière de réseau hydrographique très marqué du site.

Plusieurs équipements et aménagements contribuent à l'animation identitaire du quartier : la maison des jeunes, l'auberge de jeunesse, la ressourceurie, l'école, la résidence service, etc.

L'aménagement de la place de la gare réserve un espace important permettant d'accueillir des animations temporaires (un cirque, manifestation culturelle, marché, etc.).

Innovation et exemplarité

Le projet ancre des éléments identitaires forts (coulées vertes et réseau hydrographique) sur le site.

V DÉVELOPPEMENT LOCAL

Ambition 17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être

Objectif 17.1 : Faciliter l'accès aux soins de santé

Levier(s)

- un accompagnement optimal au vieillissement avec le plus d'autonomie possible dans un environnement agréable.
- Une offre en accueil de la petite enfance

Outil(s)

Une **maison de repos et de services** est programmée dans la partie nord du site (le long de la place de la gare). Cet équipement participe et profite de la vie du quartier. La localisation centrale de cet équipement vise l'intégration des résidents dans la vie locale.

En plus de la MRS, **des logements spécifiques pour seniors** sont programmés. Ils se différencient des autres logements par une accessibilité renforcée. Ces logements permettent ainsi de préserver l'autonomie des plus âgés.

Une **maison médicale** existe à l'heure actuelle dans le centre de Genappe. Se trouvant à l'étroit, elle pourrait trouver une nouvelle place dans le quartier nouveau de la sucrerie. Sa localisation proche des services tels que la maison de repos, les logements seniors et/ou encore avec l'école (visite médicale) est intéressante.

Afin d'assurer l'accueil de la petite enfance, une crèche est programmée dans le projet I-Dyle, situé en face de la sucrerie. Des **locaux pour des accueillantes** supplémentaires sont également envisageables.

Innovation et exemplarité

Les aînés pourront garder leur autonomie le plus longtemps possible en résidant dans des logements adaptés, qui peuvent également offrir une série de services mutualisés.

Objectif 17.2 : Développer une offre sportive diverse

Levier(s)

- L'espace public est l'espace privilégié des activités de détente et sportives...

Outil(s)

Situé à proximité immédiate du centre ville de Genappe, le nouveau quartier profitera des équipements sportifs existants tels qu'une salle de sport, des terrains de football...

Les **espaces verts sont le support privilégié** de la marche, du jogging, voire de circuit type *parcours vita*

Les **rues de desserte locale** aménagées en espaces partagés sont le support d'activités 'physiques' diverses, dont la marche ou les jeux d'enfants .

L'esplanade de la gare est un espace polyvalent pouvant accueillir des terrains de basket, un parc de skateboard, la balle pelote ou encore des activités non formalisées.

Une salle omnisport pourrait être intégrée à l'école et pourrait être ouverte au public en dehors des heures et périodes scolaires.

Innovation et exemplarité

Les espaces verts, les rues locales ou encore la place de la gare sont des lieux par excellence dédiés à l'activité physique sous différentes formes.