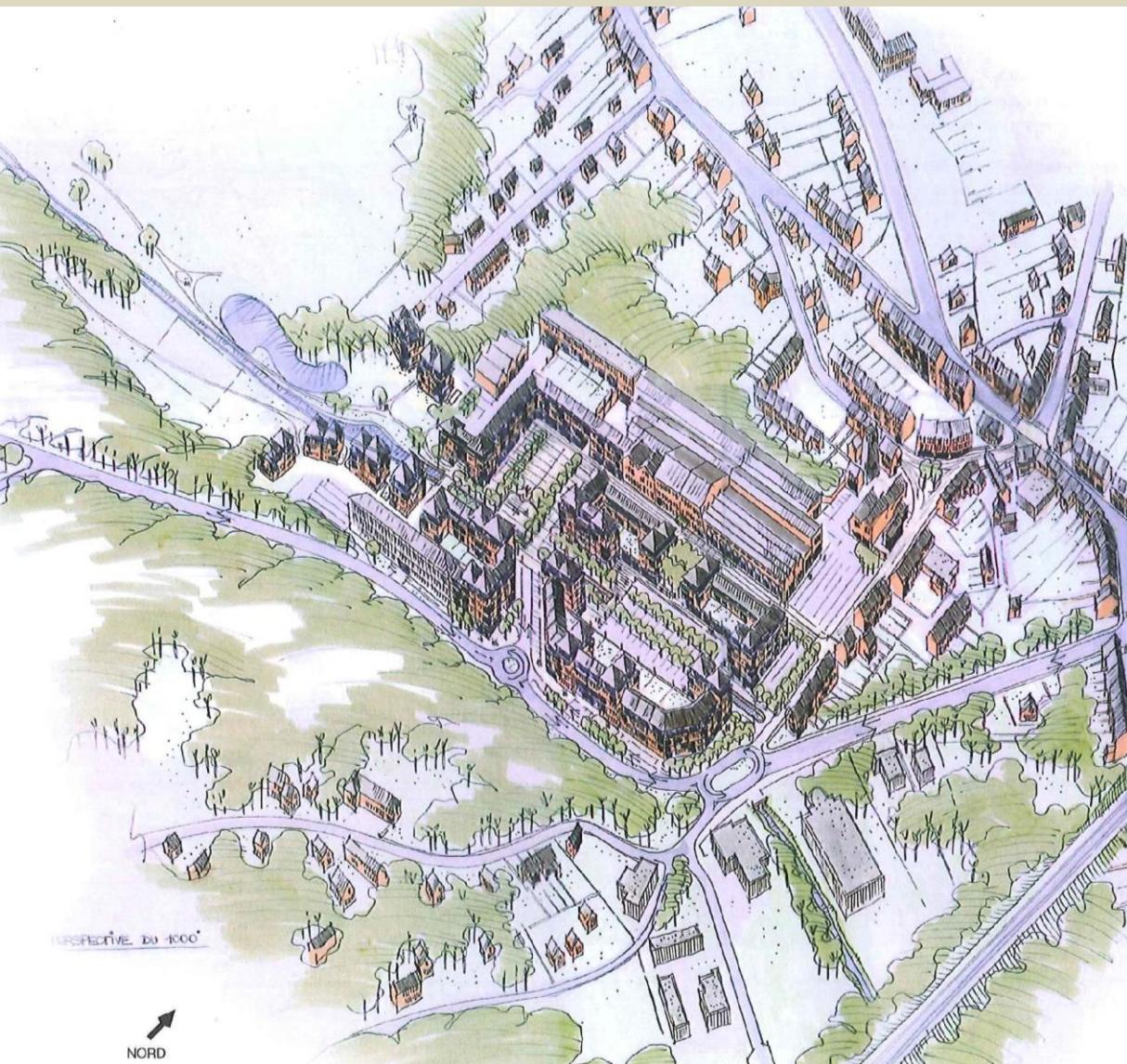


## Séminaire d'analyse de projets urbains Revitalisation du site des papeteries de Genval



Duvivier Nadège,  
Lardinois Moïra,  
Parmentier Véronique.

# Table des matières

---

Introduction .....	2
Le contexte urbain.....	3
Historique.....	5
Le projet.....	16
Principaux enjeux à l'échelle de la ville .....	24
Conclusions .....	27
Sources et références .....	29

## Introduction

Aujourd’hui largement urbanisée, la commune de Rixensart fut longtemps rurale et agricole. La proximité de la Région bruxelloise, et notamment le développement de la ligne Bruxelles-Luxembourg, en ont fait une commune prisée par les navetteurs. Associée à sa situation au cœur de la zone communément appelée Triangle d’Or (espace défini entre les entités importantes que sont Ottignies – Louvain-la-Neuve, Waterloo – Braine-l’Alleud et Bruxelles), la localisation de Rixensart est particulièrement propice à attirer des promoteurs de projets urbains d’ampleur. Les trois « sommets » du Triangle possèdent en effet les revenus moyens par habitant les plus élevés de Belgique. La présence sur la commune de Rixensart d’un vaste chancre industriel (environ 7 hectares uniquement dans sa partie centrale) a donc engendré de nombreuses spéculations. Après de nombreuses années et quelques projets ratés, la reconversion du site des anciennes Papeteries de Genval est effectivement en marche et verra l’implantation d’un imposant projet, mêlant commerces, habitats et services.

Le présent travail analyse le processus de réalisation de ce projet. Notre démarche est la suivante : dans un premier temps, nous présenterons, assez brièvement, la commune de Genval et ses particularités. Ensuite, nous nous attarderons, de façon beaucoup plus détaillée, sur le chapitre primordial de notre travail, qu’est l’historique, près de 30 ans s’étant déroulé entre la faillite des papeteries et la mise en œuvre du projet. Après avoir expliqué les différentes étapes qui ont conduit au projet actuel de reconversion des papeteries, nous expliquerons le projet en lui-même et énumérons les différents enjeux, à l’échelle du site et de la ville de Genval. Enfin, nous terminerons par une conclusion basée sur les points forts et les points faibles que comporte ce projet.

## Le contexte urbain

### Le site

Le site des anciennes Papeteries de Genval est localisé à Rixensart, commune de 17.54 km<sup>2</sup> située au nord du Brabant wallon. Plus précisément, le site se trouve dans l'entité de Genval, au sud du quartier de Maubroux et en limite de la réserve naturelle « Prairie du Carpu ». Il est bordé par l'Avenue Franklin Roosevelt et se situe à moins de 500 mètres de la gare (future RER) de Genval. Il est proche du site Natura 2000 BE31002 dit « Vallée de l'Argentine et de la Lasne » (auquel appartient la Prairie du Carpu) et à moins de 300 mètres du site Natura 2000 BE31003 « Vallée de la Lasne ».



Plan 1 : Localisation du site en Belgique



Plan 2 : Localisation du site dans le Brabant Wallon



Plan 3 : Localisation du site au sein de la commune de Rixensart



Plan 4 : Localisation du site par rapport au réseau Natura 2000 environnant

Au Nord du site, une partie est déjà bâtie et propose de l'habitat, des commerces et PME. De même, au Nord-Nord-ouest, il reste également quelques grands édifices des anciennes papeteries, occupés partiellement par des PME et des indépendants. Enfin, au Sud, le long de l'avenue F. Roosevelt, on trouve un grand immeuble de bureaux, le Roosevelt Office Center, mais la majorité du site consiste actuellement en une vaste zone partiellement bétonnée. La plupart des bâtiments des papeteries ont été détruits et la zone à l'abandon est sujette à des petits dépôts clandestins de déchets.

La figure suivante localise les bâtiments et parkings existants tels qu'ils se présentaient sur le site avant le début des travaux de découverte de la Lasne. Les bâtiments non repris en couleurs sont des vestiges de la papeterie qui ont été détruits depuis la date de la prise de vue aérienne. Nous verrons, dans la description du projet, que le magasin Champion sera détruit et relocalisé dans les nouvelles constructions. Le vieux hangar, encore utilisé pour des fonctions de stockage divers, sera détruit dans les phases ultérieures du projet.

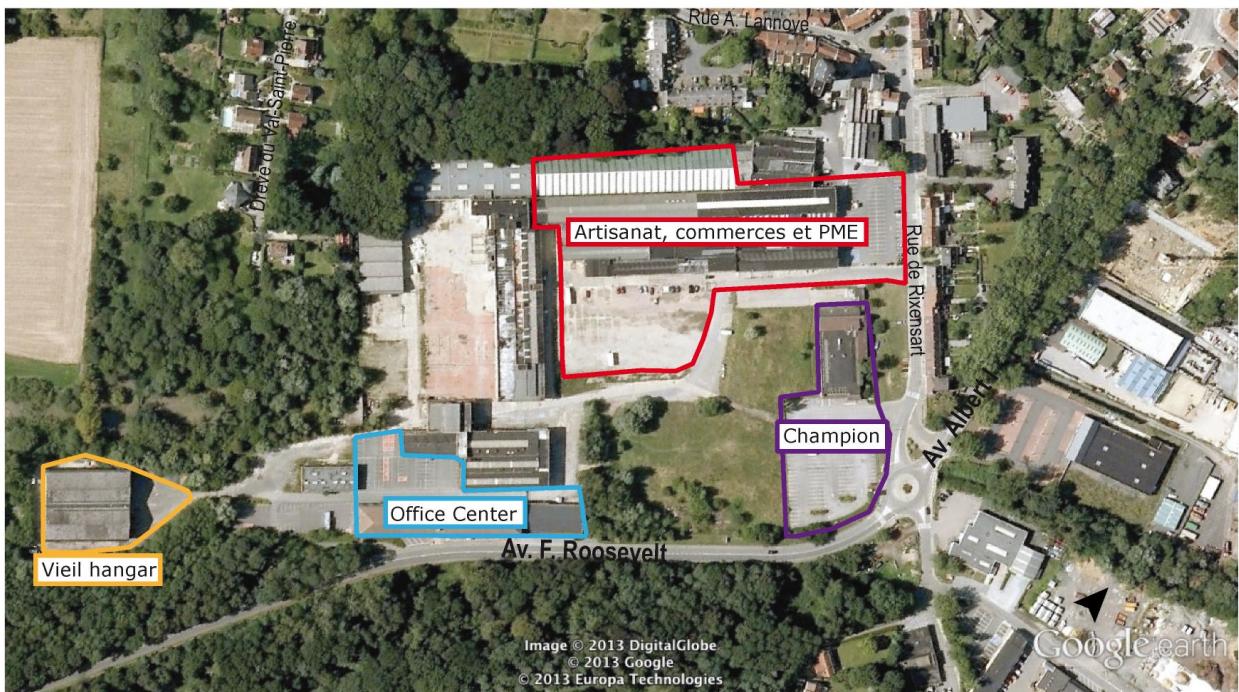


Photo 1 : Vue aérienne de la trame bâtie actuelle du site (Fond de plan : Google Earth ®, 2009)

### *La population*

En 2008, on recense 21.571 habitants dans la commune de Rixensart pour une densité de 1.320 hab/km<sup>2</sup>. On retrouve également 10% d'étrangers. La population est vieillissante, comme l'illustre le graphique ci-après.



Graphique 1 : Répartition de la population

0 - 15 min	134.182 habitants - inwoners	18.148 €
0 - 10 min	47.698 habitants - inwoners	19.052 €
0 - 5 min	21.101 habitants - inwoners	18.158 €

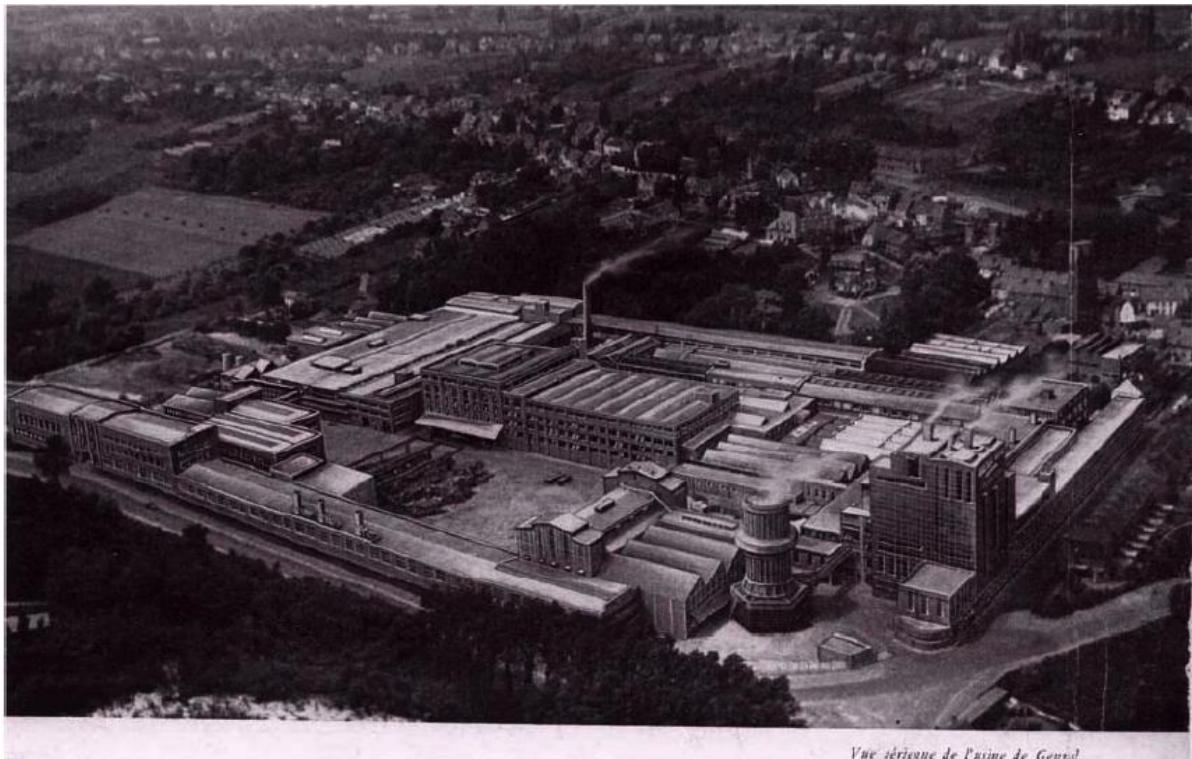
Tableau 1 : Revenus annuels, fonction de la localisation du site

L'économie se porte relativement bien, comme l'illustre le Tableau ci-dessus, malgré un taux de chômage de 9.70 % constaté en 2009.

La proximité de Bruxelles fait de la commune de Rixensart une commune-dortoir, c'est-à-dire que la plupart des résidents n'y travaillent pas, mais effectuent quotidiennement le déplacement vers la Région capitale. Parallèlement, Rixensart représente une zone de chalandise pour une population d'environ 47.000 personnes, située à moins de 10 minutes. Rixensart, et donc Genval, constituent ainsi un entonnoir commercial de toute une population au pouvoir d'achat élevé.

## Historique

Le site des papeteries était initialement occupé par une zone marécageuse et ce, jusqu'en **1904**. A cette date, et malgré les problèmes d'inondations, les Papeteries de Genval sont construites sur ce site. La rivière qui traversait le site, la Lasne, disparaît alors sous terre pour les besoins de l'exploitation industrielle.



*Vue aérienne de l'usine de Genval.*

Photo 2 : Vues aériennes des anciennes papeteries de Genval (Source : Rapport d'incidences environnementale du PCAD, Agora, 2008)

Le fondateur et directeur des papeteries de Genval s'appelle Auguste Lannoye. Il passe de papeteries en papeteries avant de s'installer définitivement à Genval en 1904. Le lieu choisi, à proximité de la gare et de la Lasne, est propice à l'extension de l'industrie papetière.

L'entreprise produit des papiers d'emballage et papiers peints et, à partir de **1923**, grâce à une machine à triturer, un couvre-sol, le Balatum, dont la renommée dépassera nos frontières. Le Balatum est un revêtement de sol réalisé à partir de pâtes cartonneuses. Peu cher et d'une bonne solidité, il fut fort populaire entre 1950 et 1970. C'est à Auguste Lannoye qu'on doit son développement. C'est d'ailleurs lui qui lui a inventé son nom. Grâce au Balatum, l'usine va connaître une expansion internationale. Plus tard, Auguste Lannoye lancera également la production de papier d'emballage kraft (ce papier marron peu onéreux utilisé pour toutes sortes d'emballages).

Auguste Lannoye était une personnalité forte de Genval. Patron paternaliste, il fit construire des corons pour ses employés à proximité de l'usine, ainsi qu'une tour du tir à l'arc (cette tour élevée, couverte de tuiles en ardoises, existe toujours et on y pratique encore le tir vertical et le tir à la perche). Devenu bourgmestre de Genval en 1926, jusqu'à sa mort, Auguste Lannoye fit également construire l'église Saint-Pierre de Maubroux. Il est décédé en 1938. A proximité du site, une place porte son nom. On y trouve une statue du fondateur des papeteries. L'entreprise lui survit. Grâce au Balatum, elle est alors en pleine expansion. En **1936**, un incendie détruit une partie de l'usine, mais les fonds permettent une reprise et même un développement plus important. Les papeteries vont ainsi s'étendre jusqu'en **1950**, où, rien que sur le site, 1250 personnes travaillent quotidiennement.



Photo 3 : Buste d'Auguste Lannoye sur la Place Lannoye et vue en direction de la Tour du Tir à l'Arc.

En **1980**, les Papeteries de Genval font faillite : le déclin survient en raison d'un manque de modernisation de l'usine.

A partir de ce moment et pendant presque 30 ans, les projets et documents urbanistiques vont se succéder pour assurer la réhabilitation du site des anciennes papeteries, comme le montre l'historique que nous avons pu reconstituer ci-après.

En **1984**, un Arrêté de l'Exécutif régional wallon approuve un Plan Particulier d'Aménagement (PPA) qui englobe le site et ses abords.

Un PPA est l'ancienne dénomination du Plan Communal d'Aménagement (PCA) depuis l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997 qui réformait le CWATUP. Il n'y a guère de différence marquante entre ces deux outils : initiés par le pouvoir communal, ils précisent et complètent le plan de secteur sur une partie du territoire (un quartier ou une rue par exemple). PPA et PCA ont une valeur réglementaire.

Le PPA affectait le site en une vaste zone industrielle, agrémentée de zones d'extension industrielle.



Plan 5 : Aperçu du PPA approuvé le 19 mars 1984 (Sources : Service Urbanisme de la commune de Rixensart, consulté en janvier 2013)

En **1988**, une première partie du site (Ouest et Nord du site) est reconvertise: implantation d'un supermarché du groupe Mestdagh (actuel magasin Champion) et occupation progressive des anciens bâtiments par des PME et commerces de proximité (le long de la rue communément appelée rue aux Lofts). Les anciens corons vont également progressivement être réhabilités.

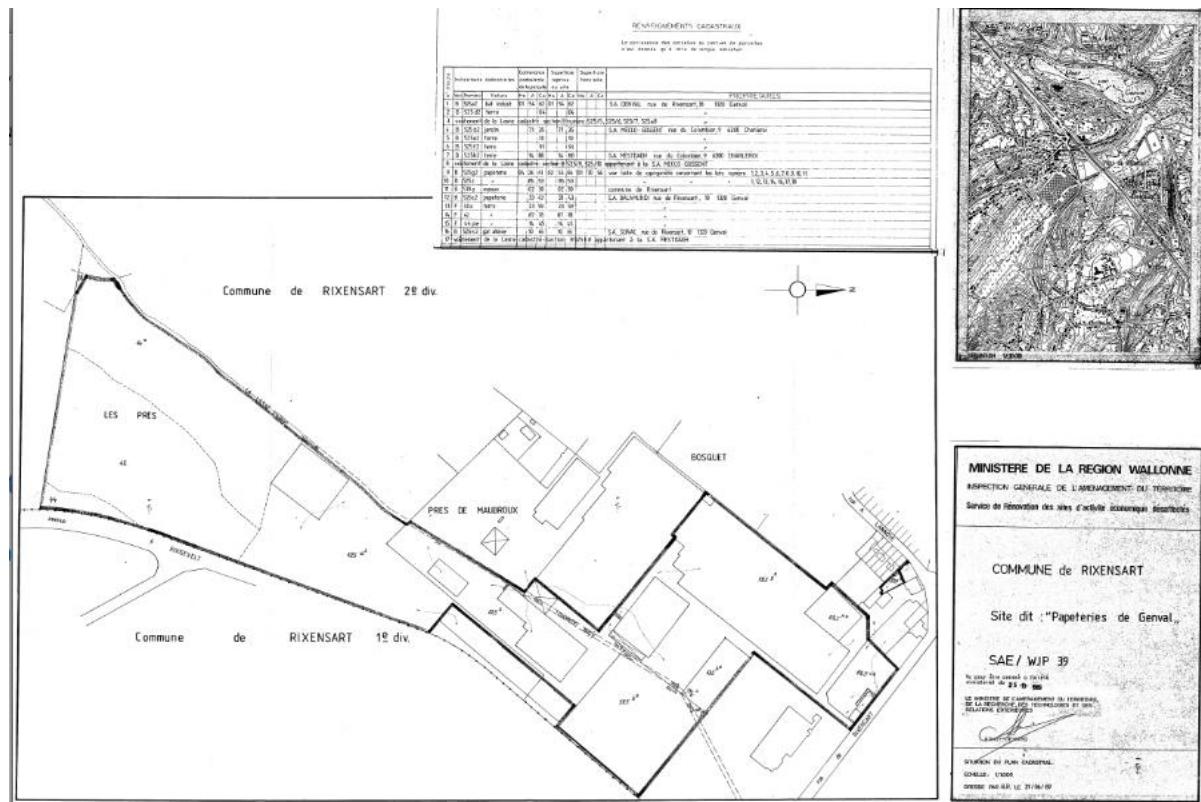


Photo 4 : Commerces issus de la première reconversion du site (Sources : photo personnelle, 2012 ; Google Street View, 2009)

En 1989, la partie centrale du site est reconnue en tant que Site d'Activités Economiques Désaffectés (SAED).

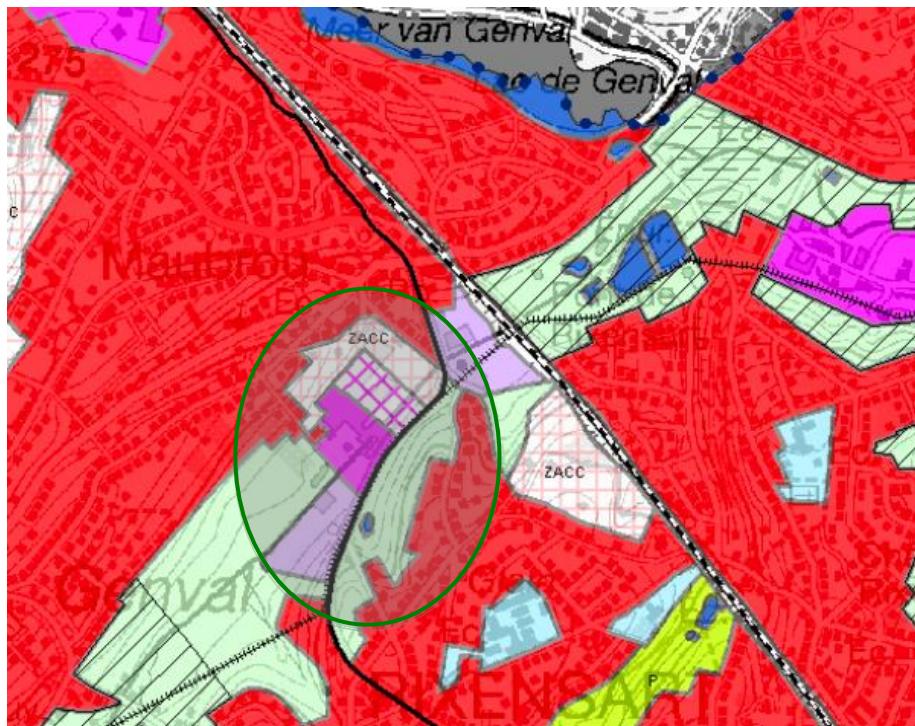
La reconnaissance en SAED avait pour but le réaménagement de sites industriels présentant un état de désaffection ou d'abandon contraire au bon aménagement des lieux. Les SAED ont progressivement été remplacés par les Sites d'Activités Economiques à Réhabiliter (SAER), puis par les Sites A Réaménager (SAR). Les sites économiques visés par cette dernière dénomination sont plus larges et englobent tous sites désaffectés ayant accueilli une activité autre que du logement. Sont donc maintenant concernés, outre les anciens sites industriels, les anciens sites administratifs, hospitaliers, scolaires, militaires, commerciaux, ....

L'Arrêté ministériel de reconnaissance du SAED propose de faire du site une zone mixte, accueillant des commerces, de l'artisanat, des services et bureaux, des équipements collectifs, des espaces verts et des logements, ainsi que des industries non polluantes (petites industries et entrepôts). Il demande également la révision du PPA adopté en 1984 et au sein duquel s'insère le SAED (le Plan 8 localise les deux périmètres).

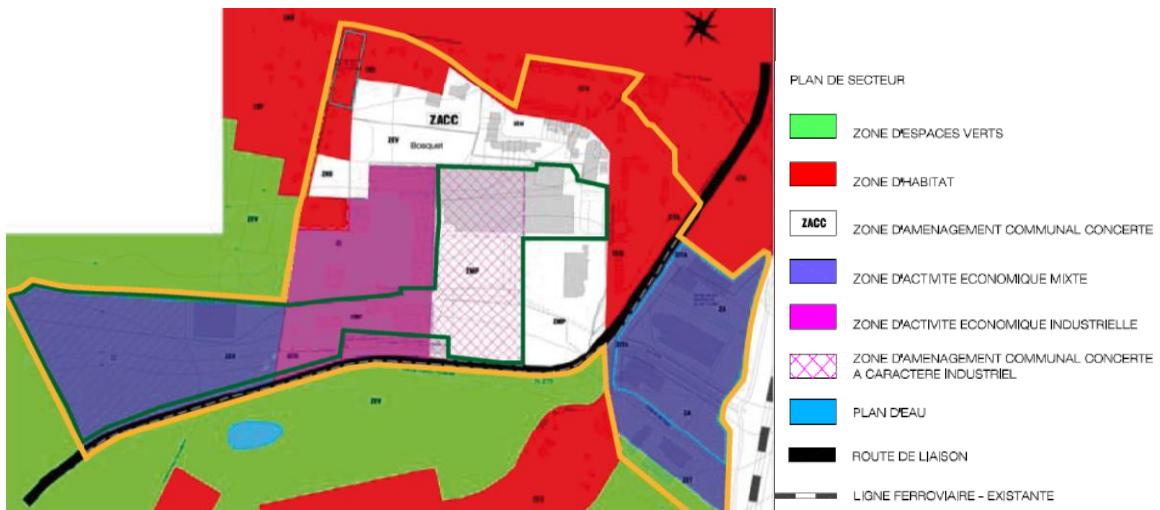


Plan 6 : Périmètre du SAED, 1989 (Source : Arrêté ministériel de reconnaissance de SAED, 26 octobre 1989)

La même année (1989), comme demandé par l'Arrêté de reconnaissance du SAED, la commune sollicite donc la révision de son PPA, ainsi que du plan de secteur, ces deux documents affectant la majeure partie du site en zone d'activité industrielle.



Plan 7: Extrait du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez

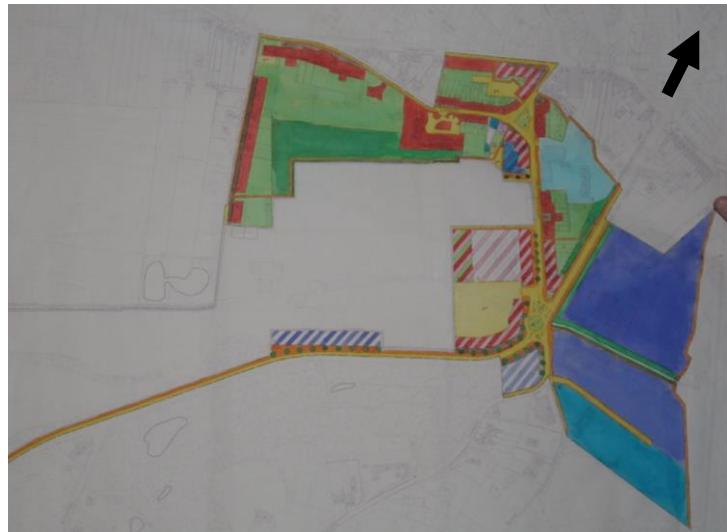


Plan 8: Zoom sur le Plan de secteur (Source : RIE du PCAD des Papeteries de Genval, Bureau AUPA, 2008) avec, en pourtour orange le périmètre du PPA et en pourtour vert foncé le périmètre du SAED

Quelques mois plus tard, en août **1990**, un Arrêté ministériel autorise la révision du PPA. Les raisons invoquées dans l'arrêté sont les suivantes :

- *Concrétiser les opérations de désaffectation et de rénovation du site qui ont été décidée lors de la reconnaissance du SAED ;*
- *Etendre le périmètre d'action du PPA étant donné que les zones à caractère industriel n'avaient pas été prises en compte dans la première version du PPA.*

En **1991**, des premières propositions de schéma pour le site sont émises. Les plans émis à l'époque sont encore disponibles au service de l'urbanisme de Rixensart. Nous avons pu les photographier :



Plan 9 : Aperçu du schéma de révision du PPA (Sources : Service Urbanisme de la commune de Rixensart, consulté en janvier 2013)

Ces propositions n'aboutiront cependant pas à la révision du PPA. Il faudra attendre six ans pour que cette révision soit effectivement lancée (voir ci-après).

En **1994**, une partie importante du site est rachetée par la société John Martin qui souhaite y implanter des commerces, des bureaux et de l'habitat aux étages. Une première réalisation de ce projet apparait en mai 1997 par la construction du bâtiment Roosevelt Office Center. Ce bâtiment proposant 4.229 m<sup>2</sup> de bureaux et show-rooms s'installe le long de l'avenue Franklin Roosevelt, en lieu et place d'un ancien bâtiment des Papeteries, le Baladex. Celui-ci a été détruit en 1993 suite à un incendie.



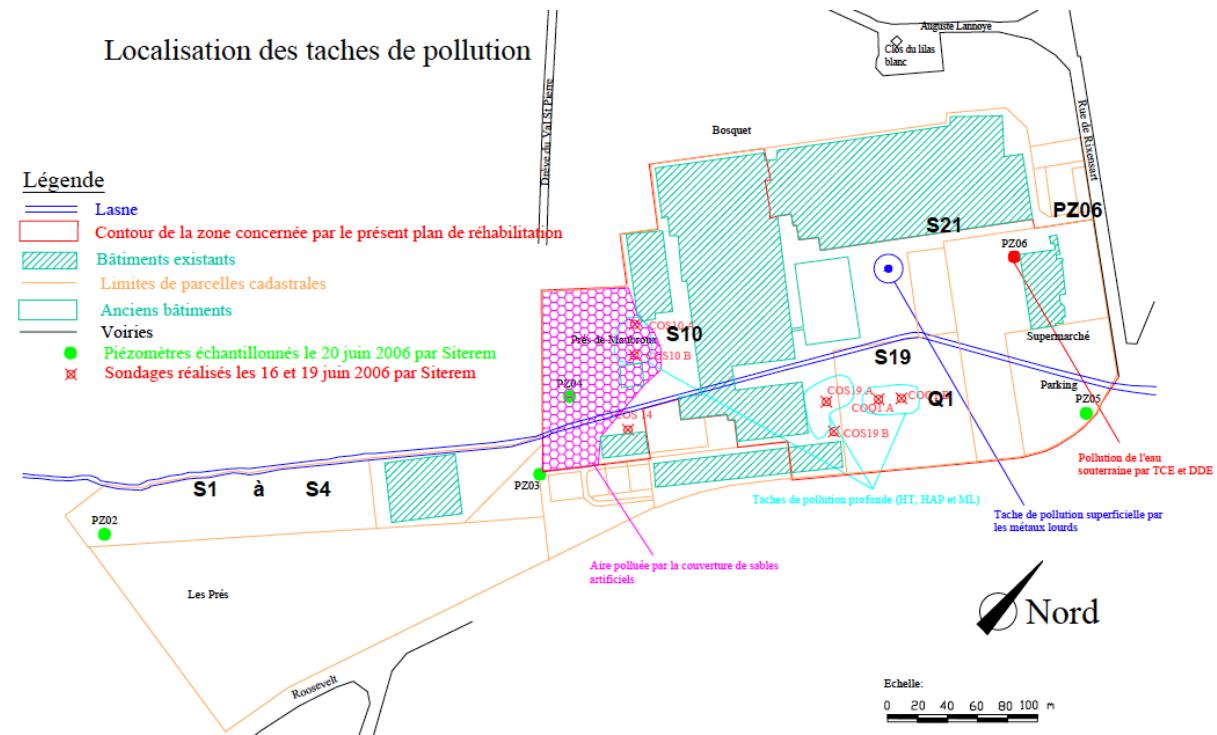
Photo 5 : Vue d'une partie du bâtiment Roosevelt Office Center depuis le nord de l'avenue F. Roosevelt (Source : Google Street View, 2009)

En **juillet 1997**, soit sept ans la publication de l'Arrêté ministériel, la commune de Rixensart lance enfin la révision du PPA par un Plan Communal d'Aménagement Dérogatoire (PCAD). En raison de l'évolution des projets envisagés sur le site et d'une certaine méfiance de la population et de quelques élus communaux, la réalisation du PCAD prendra autant de temps que son lancement (voir ci-après).

Un PCAD est le nom qui était donné à un PCA particulier, car dérogatoire au contenu du plan de secteur. Aujourd'hui, cette notion a été remplacée par le Plan Communal d'Aménagement Révisionnel (PCAR) qui révise le plan de secteur, plutôt qu'y déroger. Un PCAD devait se justifier par des besoins sociaux, économiques, patrimoniaux ou environnementaux qui n'existaient pas au moment de l'adoption du plan de secteur. Cette dérogation ne pouvait toutefois pas porter atteinte à l'économie du plan de secteur et respecter l'équilibre entre les zones constructibles et non constructibles.

En parallèle à la réalisation du PCAD, des premières opérations d'assainissement sont faites sur le site. En **1998**, celles-ci consistent principalement en l'évacuation des déchets encore présents dans certains bâtiments laissés à l'abandon, ainsi que l'excavation d'une centaine de terres polluées.

En **mai 2002**, la SPAQuE publie un rapport sur la pollution du site. Celui-ci conclut qu'il existe une importante contamination organique (huiles minérales et HAP) au nord du site, ainsi qu'une contamination en métaux lourds principalement au sud du site. La SPAQuE a également identifié six contaminations ponctuelles du sol (par les mêmes polluants).



Carte 1 : Localisation des tâches de pollution identifiées par la SPAQuE (Source : Rapport d'incidences sur l'environnement du PCAD, 2008, Agora)

Les résultats de ce rapport seront suivis par un plan de réhabilitation (introduit en **2004**). Il prévoit les actes suivants :

- Excavation et élimination des terres dont le taux de contamination est supérieur à la moitié du niveau accepté dans l'étude de risque pour une zone d'activité économique ;
- Possibilité de réalisation de tests complémentaires à 100 et 200 cm de profondeur (teneurs en métaux lourds et tests de lixiviation) en certains endroits ;
- Excavation jusqu'à 3 m et traitement in situ et/ou élimination des terres suivant les zones ;
- Analyse de suivi en fond de fouille et tests de lixiviation ;
- Suivi annuel de la qualité des eaux sous et en aval du site.

A la fin de l'année **2004**, un avant-projet de PCAD, accompagné d'une étude d'incidences, est enfin présenté aux autorités (communales et régionales) et à la population. Nous n'avons cependant pas trouvé le contenu exact de ce premier PCAD<sup>1</sup>, mais le programme envisagé prévoyait déjà des appartements, des commerces et une maison de repos et de soin. La densité prévue et l'architecture du projet vont susciter de vives réactions. Les remarques émises dans l'étude d'incidences, ainsi que par

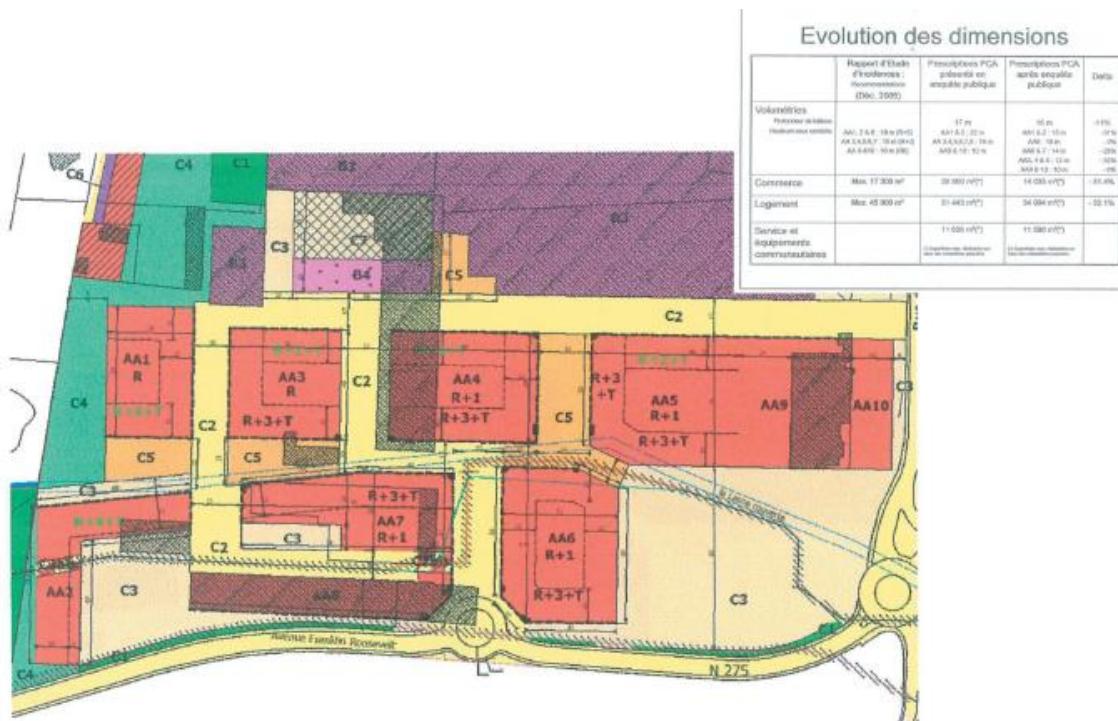
<sup>1</sup> Le service de l'Urbanisme de Rixensart n'a pas été en mesure de nous montrer ce document, ni l'étude d'incidences l'accompagnant. Le site Internet du CWEDD (Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable), organe consultatif chargé, entre autres, de rendre un avis sur les études d'incidences sur l'environnement, ne renseigne par ailleurs aucun avis qui aurait été rendu suite à l'analyse de ce dossier.

la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), sont nombreuses et imposent le remaniement du projet.

Quelques mois plus tard, en **2005**, un nouvel avant-projet de PCAD est proposé et soumis à une nouvelle étude d'incidences.

La même année, la partie centrale du site est rachetée par le groupe Mestdagh, plus particulièrement par la société immobilière du groupe, Equilis. Celle-ci est attirée par le pouvoir d'achat important de la commune et le besoin d'y développer l'offre en appartements. Elle ne connaît cependant que très peu l'historique déjà longue du site et ses problèmes de pollution....

Au début de l'année **2006**, l'étude d'incidences de la version remaniée du PCAD est finalisée. Le nouveau projet est présenté : il propose 650 logements et un centre urbain commercial. Cette nouvelle version du projet est fortement critiquée, tant par les instances publiques et les commissions locales que les riverains. Bien qu'elles aient été revues à la baisse par rapport à la version précédente, la densité et les hauteurs des bâtiments (disproportionnées par rapport au centre villageois de Genval) restent les points noirs du projet. L'ensemble est jugé présenter un caractère trop urbain par rapport aux environs du site, en termes d'urbanisme mais également de mobilité.



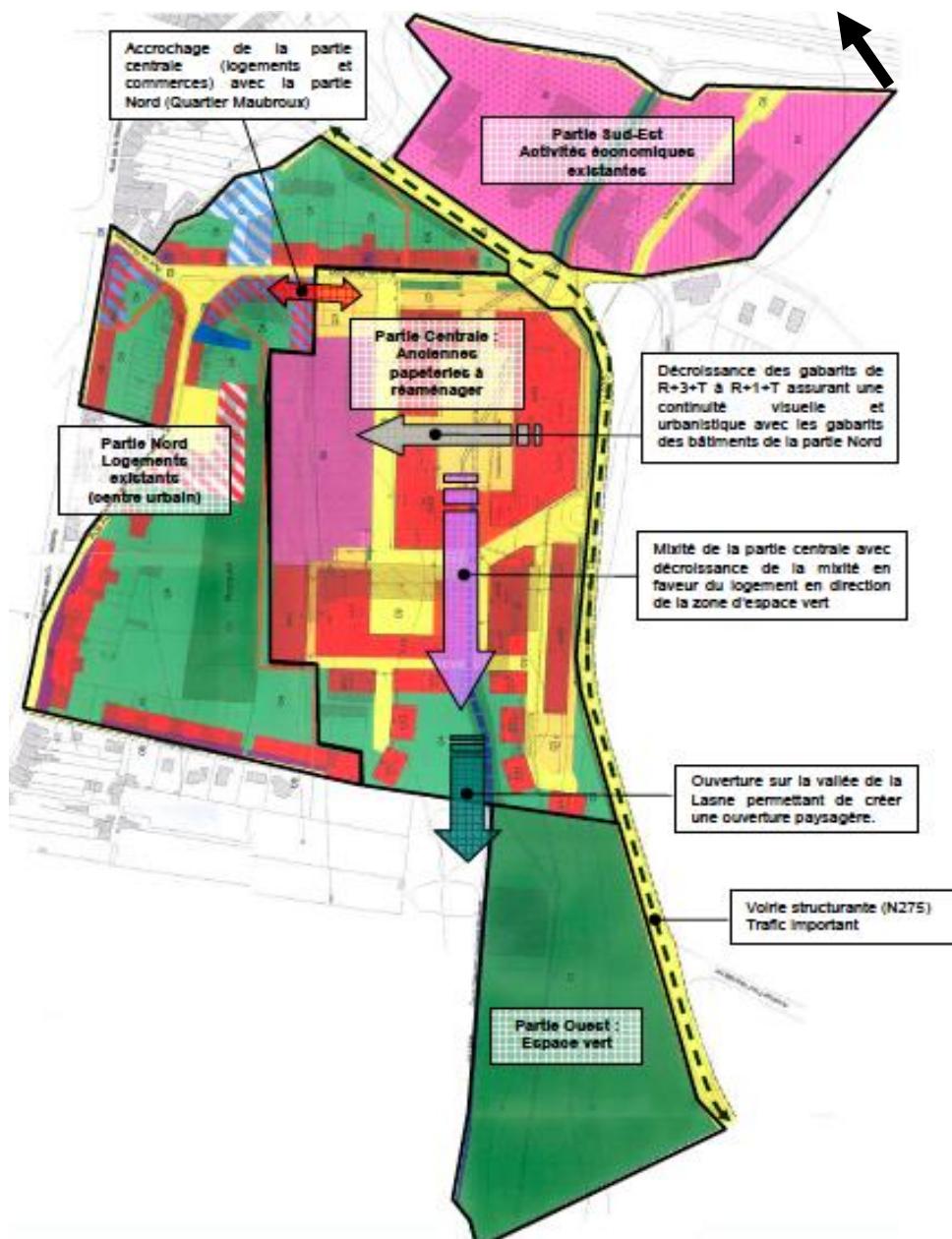
Plan 10 : Aperçu du PCAD (Source : présentation d'Eric Roubaud le 7/11/2012, Equilis)

Les opposants au projet (dont la CCATM, l'Asbl locale "Hommes et Patrimoine" et le groupe Natagora) se mobilisent : publication de tracts, organisation d'évènements où sont diffusés des photomontages de l'évolution de la vallée si le projet se réalisait, ... En parallèle, à la fin de l'année, une nouvelle majorité communale se met en place et demande qu'un nouveau projet d'ensemble, qui tienne compte de toutes les questions, remarques et critiques formulées, soit proposé.

La société Equilis, récemment propriétaire et qui n'était pas à l'origine des premières versions du projet, va alors rencontrer les différents intervenants et travailler sur une dizaine d'adaptations. En concertation avec le pouvoir communal, un compromis est enfin trouvé. Le point principal de l'accord convenu entre la commune et le promoteur concerne la réouverture de la Lasne sur une partie importante de son parcours sur le site. Equilis s'engage également à respecter les demandes suivantes :

- Proposer des gabarits de bâtiment raisonnables par rapport au contexte environnant ;
- Garder des liaisons avec les espaces verts voisins (zones Natura 2000);
- Proposer une mixité verticale des fonctions ;
- Limiter le réseau viaire et gérer les espaces de parking;
- Créer une place publique de qualité;
- Garder l'ouverture du projet sur la vallée.

Une fois ce projet dessiné, l'historique du dossier et, surtout, l'affectation juridique du site vont ralentir la procédure. Les différentes autorités (le conseil communal, le fonctionnaire délégué et le cabinet ministériel) s'interrogent sur l'outil le plus approprié pour modifier l'affectation donnée par le plan de secteur, sachant qu'en outre, le périmètre de SAED est toujours d'application sur une partie du site. Faut-il réintroduire un nouveau PCAD? Un nouveau SAR? Ou entamer une procédure, innovante à l'époque en Wallonie, comme un périmètre de remembrement urbain? Les avis divergent : le traitement du site est un véritable casse-tête juridique. Finalement, en **2007**, soit près d'un et demi après l'avoir adapté le premier PCAD, il est décidé de lancer un second PCAD, dont le périmètre est élargi.



Plan 11: Avant-projet du second PCAD (Source : Rapport d'incidences environnementales du PCAD, Agora, 2008)

En 2008, le second PCAD est terminé et présenté aux autorités et la population. Il sera adopté définitivement le 11 juin 2009.

Ce document présente les dérogations au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez suivantes :

- La partie centrale, initialement affectée en zone d'activité économique industrielle (ZAEI) et zone d'aménagement communal concerté à vocation industrielle (ZACCI), est majoritairement dédiée à des **zones d'habitat**. Des **zones à destination économique mixte** sont localisées à l'Est (bâtiment actuel du Roosevelt Office Center) et au Nord (futur emplacement du magasin Champion);
- A l'Ouest, la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) est remplacée par des **zones d'habitat**, dont certaines avec commerces, avec de larges **zones de cours et jardins** ;
- Enfin, au Sud, en bordure de la zone Natura 2000, l'ancienne zone d'activité économique mixte (ZAEM) est remplacée par une **zone d'espaces verts**.

Le PCAD impose également des prescriptions sur l'aménagement des espaces publics, sur les gabarits (adaptés aux constructions environnantes) et sur la densité (à ce sujet, il prévoit une urbanisation décroissante au fur et à mesure qu'on se rapproche de la vallée de la Lasne). Par ailleurs, nous ne disposons pas d'informations plus précises telles que la taille exacte des gabarits des prescriptions évoquées ci-avant.

Notons que la majorité des remarques formulées par la population au moment de l'enquête publique (notamment par l'asbl « Hommes et patrimoine », Natagora et le Contrat Rivière Dyle-Gette) ont été prises en compte dans la version définitive du PCAD.



Plan 12 : PCAD du site des Papeteries de Genval (Source dossier de revitalisation urbaine, Agua, 2010)

En **2009**, l'année d'approbation du PCAD, le site connaît une importante inondation.

Au début de l'année **2010**, Equilis introduit une demande de permis de lotir, accompagnée d'une étude d'incidences.

Le permis de lotir a été abrogé par le décret dit RESA ter (dont les prescriptions sont entrées en vigueur le 01/09/2010) et remplacé par le permis d'urbanisation. Le permis de lotir consistait en une autorisation à diviser un bien en parcelles destinées à accueillir des habitations. Il ne s'agissait pas d'une autorisation de construire.

La demande vise le lotissement d'une partie des terrains (6,64 ha) en 20 lots :

- 8 lots pour des immeubles à appartements;
- 4 lots d'espaces privés;
- 3 lots d'espaces verts;
- 2 lots de cours et jardins ;
- 1 lot pour la Lasne (largement remise à ciel ouvert comme prévu dans le PCAD);
- 1 lot pour un parking privatif;
- 1 lot déjà construit (le Roosevelt Office Center);

Enfin, la demande concerne une voirie à double sens qui traverse le terrain de la rue de Rixensart à l'avenue Roosevelt où elle se connecte via un rond-point. En termes de fonctions, il est prévu au maximum 35.000 m<sup>2</sup> de logement (dont 8.000 m<sup>2</sup> de résidence service) et 15.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (en ce compris le supermarché Champion existant) et 11.500 m<sup>2</sup> de services. Le permis a été octroyé le 14 janvier 2011.

En parallèle, les divers permis techniques nécessaires à la bonne réalisation du projet sont introduits. Il s'agit des permis pour la construction d'un nouveau rond-point sur l'avenue Roosevelt, la déviation des collecteurs, la déviation et la mise à ciel ouvert de la Lasne. Le site étant couvert par un SAED, les démarches sont cependant plus complexes que pour un projet habituel : les parties couvertes par le SAED devraient en effet être soumises à l'avis du fonctionnaire délégué ; le reste par le conseil communal. En raison de la taille limitée du SAED, le Ministre en charge de l'aménagement du territoire (à l'époque André Antoine) introduit une dérogation à cette règle : toutes les demandes de permis techniques ont donc été introduites auprès du fonctionnaire délégué. L'introduction de l'ensemble de ces permis prendra près de deux ans.

Les anciens bâtiments désaffectés sont également détruits en 2010, amenant à des découvertes surprenantes : amiante, pétrole, ... Les activités de dépollution du site sont entamées dans la foulée, suivies des travaux de découverte de la Lasne.

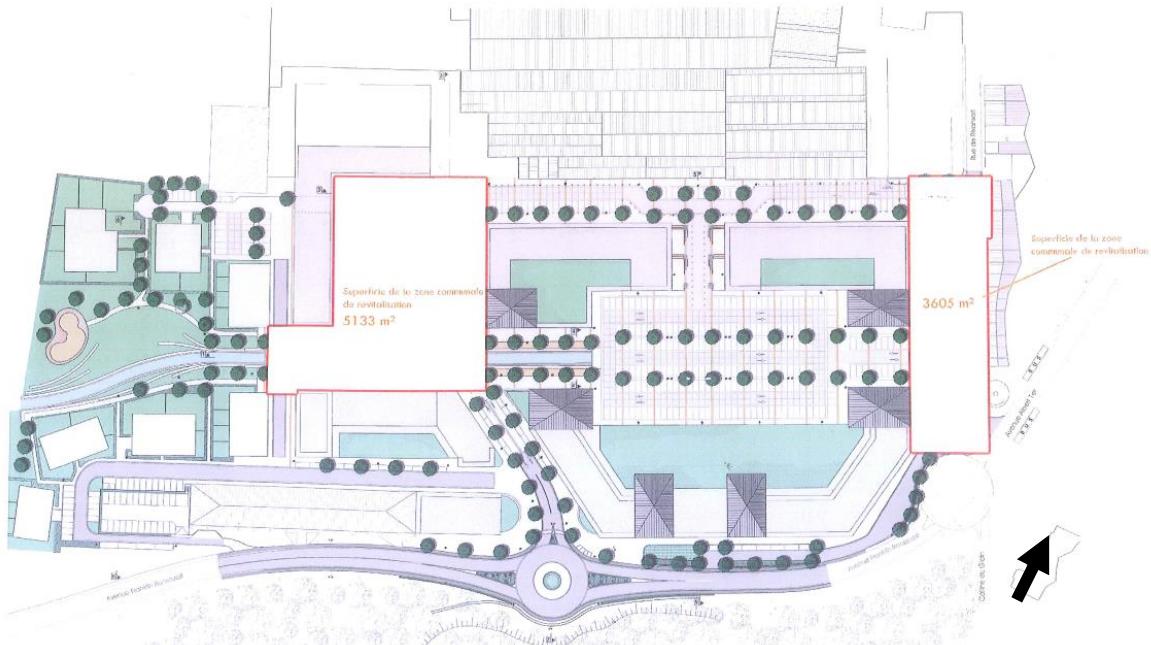
En **juillet 2011**, le Gouvernement wallon approuve le projet de Revitalisation urbaine.

Un projet de revitalisation urbaine a pour objectif d'inciter au partenariat public-privé : pour une participation du secteur privé à hauteur de deux euros pour des logements, les pouvoirs publics investissent un euro. Les aménagements généralement pris en charge par les pouvoirs publics concernent souvent l'équipement du domaine public.

Sur base des subsides obtenus par la Région wallonne, la commune de Rixensart va participer à l'aménagement de deux espaces publics du projet : la place publique au centre et la bordure Nord de la rue de Rixensart.



Plan 13: Périmètre de revitalisation urbaine (Source : dossier de revitalisation urbaine, Agua, 2011)



Plan 14 : Localisation et superficie des aménagements pris en charge par les pouvoirs publics (Source : dossier de revitalisation urbaine, Agua, 2011)

En février 2012, le projet a été présenté à l'enquête publique et a reçu un bon accueil tant des pouvoirs communaux que de la population. Le permis unique de la première phase a été accordé en fin d'année.

Le projet final est présenté au point suivant.

## Le projet

### *Les acteurs*

Les acteurs du projet de reconversion des anciennes papeteries de Genval sont finalement peu nombreux au vu la taille du site.

Le principal est la société **Equilis**, société immobilière de Mestdagh et propriétaire des lieux. Le groupe Mestdagh connaît bien les lieux, puisqu'il possède, sur le site, le magasin Champion. Sa société immobilière, fondée en 2006, engage actuellement 30 personnes (4 à ses débuts). Elle s'est spécialisée dans le développement de commerces et la réhabilitation de friches industrielles (comme à Tubize, par exemple) et apporte un intérêt particulier à l'aspect énergétique de ces projets (installation de panneaux photovoltaïques, coefficients K et E performants, ...).

Equilis travaille sur ce projet avec deux bureaux d'architecture locaux que sont l'**Atelier d'Architecture de Genval** et **DDS&Partners**.

Enfin, parmi les acteurs du projet, citons la **commune de Rixensart et sa population** (représentée, comme nous l'avons vu dans l'historique du projet, par la CCATM, l'asbl Hommes et Patrimoine, Natagora et le Contrat Rivière Dyle-Gette) : une grande partie de leurs remarques ont été prises en compte dans la définition du projet final. Le **cabinet ministériel** en charge de l'aménagement du territoire et le **fonctionnaire délégué** ont également participé au parcours, relativement long, du projet.

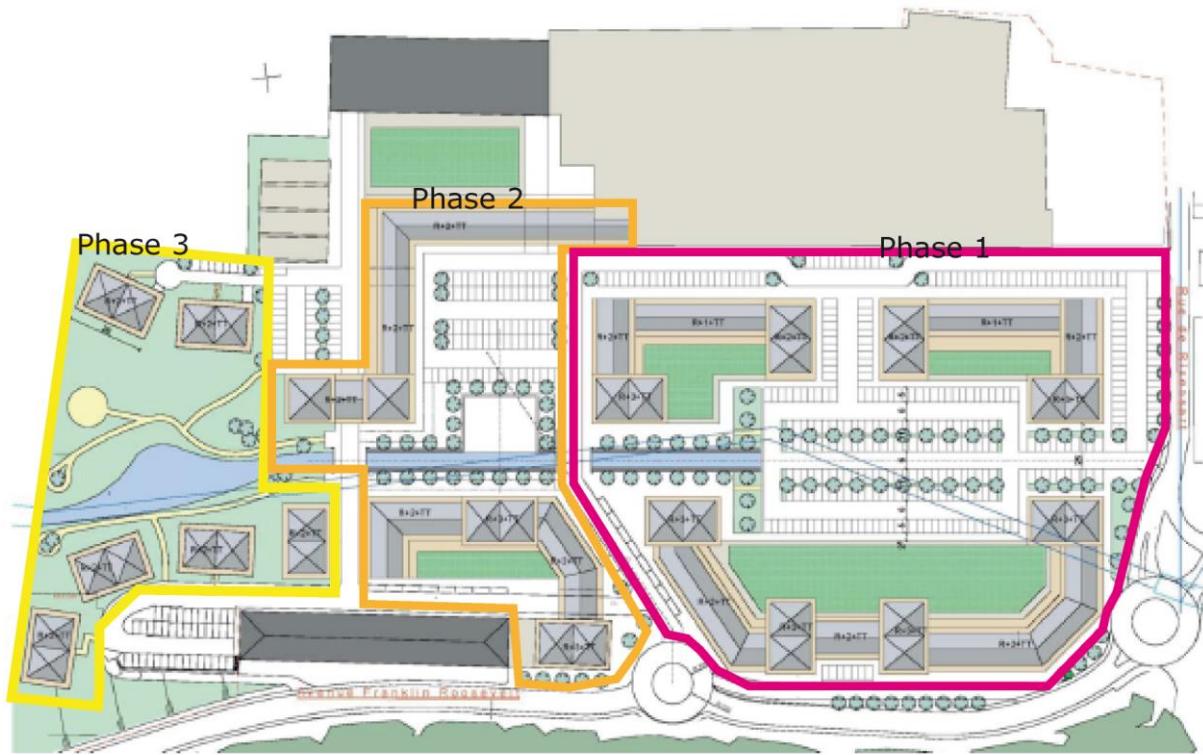
### *Programme & concept*

Le programme du projet de reconversion du site des Papeteries est très complet et découpé en trois phases, décrites ci-dessous, détaillées sur le Plan 15. A la fin d'une procédure de près de 5 ans, le projet devrait compter 15000m<sup>2</sup> de commerces et 430 appartements.

Phase	Spécificité de la phase	Programme
n°1	Fin prévue pour décembre 2014	10000 m <sup>2</sup> de commerces en location 120 appartements de une à trois chambres de 90 m <sup>2</sup> en moyenne Résidence service de 125 places (10000 m <sup>2</sup> ) Maison de repos et de soin de 36 lits 370 places de parking 40 → 2000 m <sup>2</sup> de surface modulables
n°2	Fin prévue pour 2016 Durée : 2 ans	5000 m <sup>2</sup> de commerces en location 160 appartements
n°3	Fin prévue pour 2018 Durée : 2 ans	150 appartements

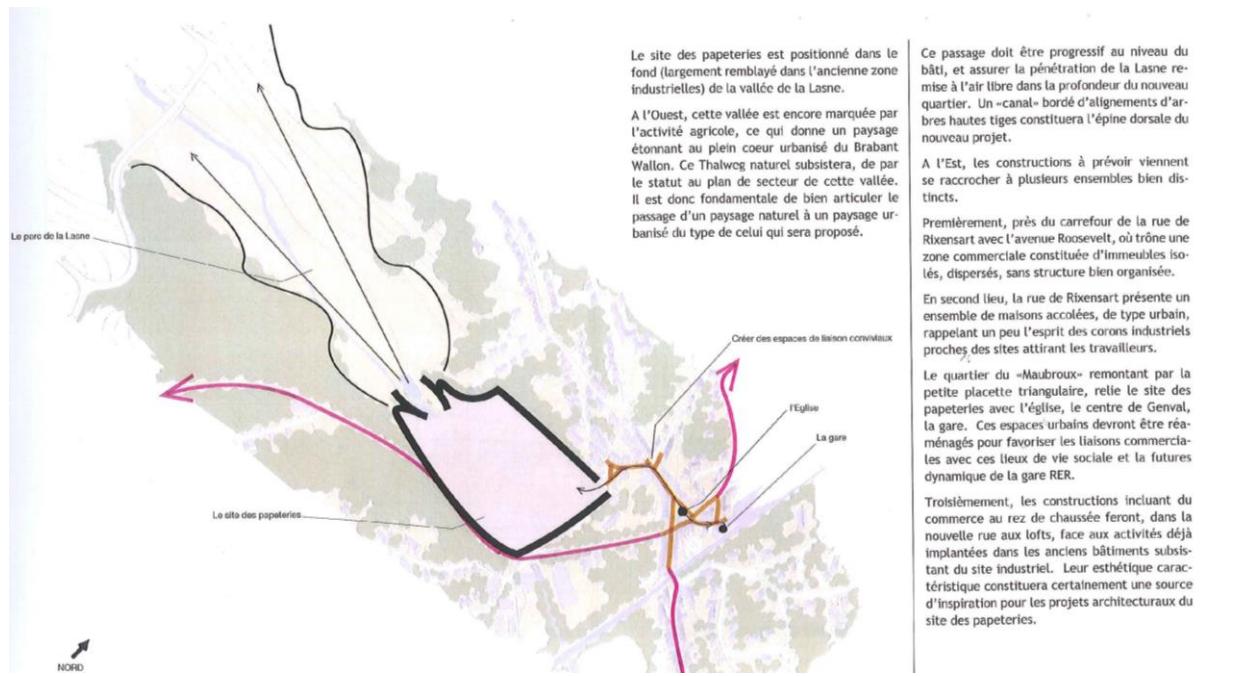
Tableau 2 : Description des 3 phases de mise en œuvre du projet

Au total, le programme est composé de 430 appartements pour un site d'une superficie totale de 7ha, soit 62 logements/ha brut en moyenne. Signalons une petite modification par rapport au programme de départ présenté ci-dessus, puisque la Maison de Repos et de Soin sera finalement remplacée par une Résidence Service, car il s'avère que la commune dispose de suffisamment de lits (Information donnée par le service urbanisme de la commune de Rixensart en date du 23/01/2013).



Plan 15 : Aperçu approximatif du phasage du projet (Fond de plan : Equilis)

Le concept du projet de reconversion des anciennes papeteries de Genval s'articule autour de la Lasne. Cette dernière, remise à ciel ouvert, sillonnera l'ensemble du site. Ce cours d'eau est jugé de qualité moyenne par le Contrat Rivière Dyle-Gette, mais les eaux devraient être épurées rapidement par les stations d'épuration environnantes. La Division de la Nature et de la Forêt (DNF) émettait même, lors de la présentation finale du projet, l'hypothèse que le cours d'eau soit rapidement repeuplé par des poissons.



Plan 16: Extrait du projet de revitalisation urbaine schématisant l'implantation du site dans la Vallée de la Lasne



Plan 17 : Plan masse du site

Tout le projet s'articule autour de la Lasne. Autour de celle-ci, on retrouvera un mobilier urbain important, l'aménagement de placettes ainsi qu'une grande esplanade au cœur du site. La verdurisation sera, par ailleurs, importante, notamment grâce à la pose de gabions. Ces différents éléments contribueront à la création d'un quartier "où il fait bon vivre".

La majorité des commerces s'ouvriront sur l'esplanade et les parkings souterrains seront privilégiés. Des quais de livraison seront intégrés à l'intérieur de ces parkings pour éviter que les camions n'aillent sur la place et limiter les incidences de bruit par rapport aux appartements. Les voitures pourront circuler sur le site, même si le promoteur veut donner la priorité aux piétons. Dans la première partie du site, les berges de la Lasne seront très larges, avant de se resserrer pour laisser place à des parkings en plein air.



Photo 6 : Aperçu de la réouverture de la Lasne et ses aménagements (mobilier urbain, placettes, etc)

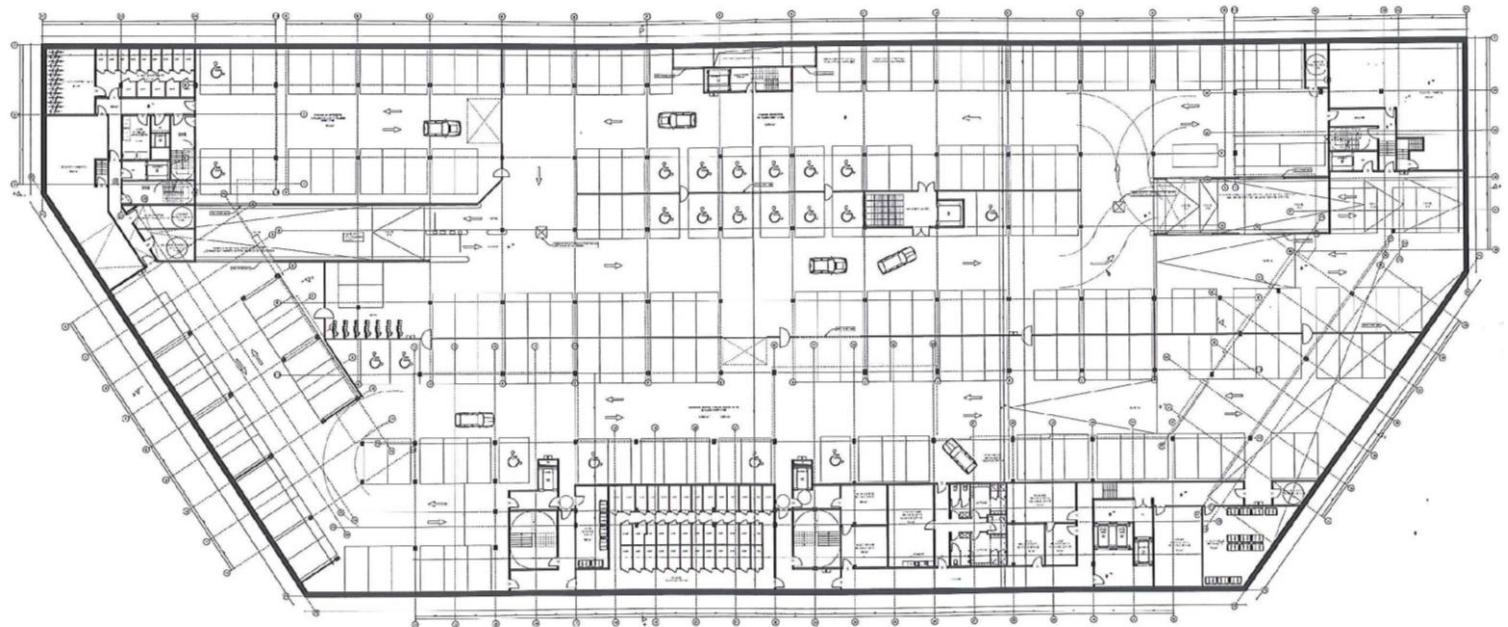


Photo 7 : Vue sur les commerces articulés autour de la Lasne

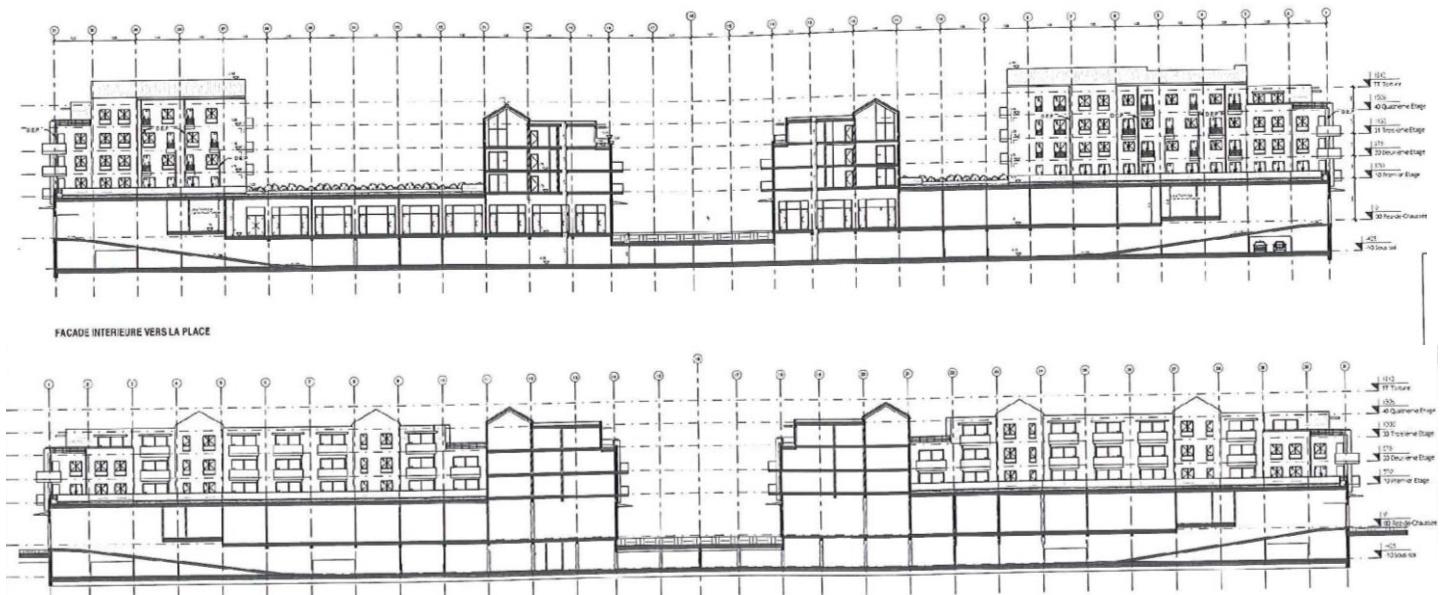


Photo 8 : Vue sur l'intérieur du site où la Lasne se resserre et laisse progressivement place aux parkings





Plan 18 : Plan des parkings souterrains sous le premier bâtiment



Plan 19 : Coupes dans les différents bâtiments

## Description détaillée de la première phase du projet

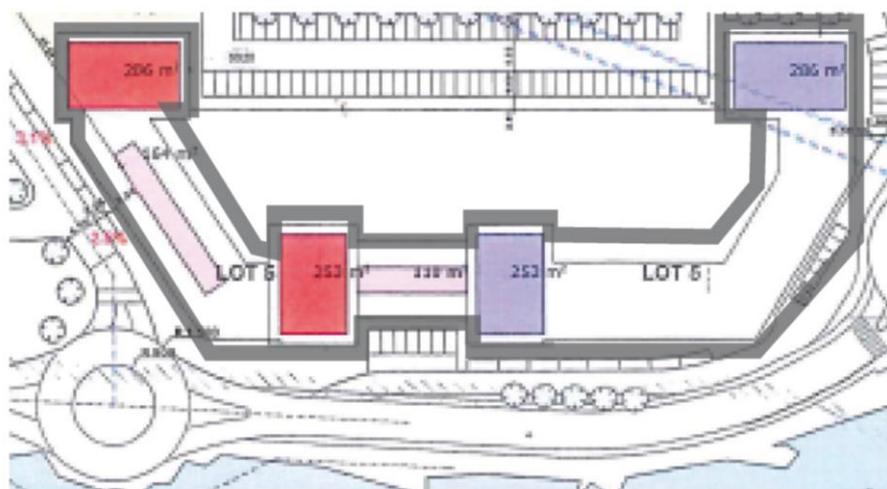
Comme le montre le plan suivant, la première phase du projet comprendra trois bâtiments.



Plan 20 : Aperçu de la première phase du projet

Le premier bâtiment, situé le long de l'avenue Roosevelt, comprendra des commerces au rez-de-chaussée. Leur superficie variera de 400 à 800 m<sup>2</sup>. On y retrouvera notamment le nouveau magasin Champion. Aux étages, 113 lits pour la maison de repos et 36 appartements services sont prévus. La spécificité de ce bâtiment est qu'il possèdera un jardin aménagé sur 22 ares au premier étage.

La quasi-totalité du bâtiment présentera un gabarit de type R+3. Par endroits, il présentera toutefois un gabarit R+4, sur les embouts du bâtiment et en entrée de site, comme le montre la figure ci-dessous :



Plan 21 : Localisation des niveaux R+4 du bâtiment A



Photo 9: Vues 3D sur le 1<sup>er</sup> bâtiment de la première phase



Photo 10: Vues 3D sur le 1<sup>er</sup> bâtiment de la première phase

Les deux autres bâtiments seront situés en face du premier. On y retrouvera 28 zones commerciales (de 72 à 450 m<sup>2</sup>) et 114 appartements comportant, pour la majorité, deux chambres. Chacun présentera une alternance de gabarits : R+1, R+2 et R+3. Les parties les plus hautes seront positionnées en bordure des voiries, sur les « coins » des bâtiments. Cette implantation a été pensée pour réduire l'impact des éléments les plus hauts. Elle devrait en outre générer des appels ou effets de porte, et donc renforcer l'identité du site.



Photo 11: 2<sup>ème</sup> bâtiment



Photo 12: 3<sup>ème</sup> bâtiment

Au niveau des toitures de ces bâtiments, on retrouvera un jeu entre le bois et le zinc ainsi qu'une certaine variété de formes.



Photo 13: Future toiture - plate



Photo 14: Toiture existante – en pente

En termes de matériaux, les différents rez-de-chaussée seront pourvus de pierres bleues alors qu'on retrouvera du crépi sur isolant aux étages et du bois et du zinc aux derniers étages. Pourquoi ces matériaux ont-ils été choisis ? « *On peut se permettre d'être un peu différent du terrain à côté quand le terrain à bâtir fait plus de 7,5 ha. Il y a une volonté de changer le quartier et son identité sur un terrain aussi grand.* » E. Roubaud

## *Etat d'avancement du projet*

A l'heure actuelle, les différents permis ont été obtenus ; les bâtiments ont été démolis ; l'excavation est terminée (avec plus de 2000 m<sup>3</sup> excavé, ce qui a d'ailleurs provoqué l'abaissement du site d'1.5 mètre). La dépollution du site est également terminée ainsi que la découverte de la Lasne comme l'attestent les photos suivantes, prises au début du mois de novembre 2012.

Il y a aussi 80% des appartements projetés qui sont déjà vendus, dont 50 % par des demandes automatiques.



Photo 15: Photos du site – Novembre 2012

## *Outils urbanistiques*

Comme l'a montré le chapitre relatant l'historique, la reconversion du site des anciennes papeteries a été longue et a impliqué l'utilisation de divers outils urbanistiques : PPA, SAED, PCAD, Permis de lotir, Revitalisation Urbaine, Permis Uniques divers, ....

La multiplication de ces outils, sur l'ensemble du site ou des parties de celui-ci, a constitué un certain mille-feuille juridique. Le site est même devenu un cas d'école tant il est complexe.

A l'époque où Equilis est devenu propriétaire et a entamé la révision du projet étudié dans le 1<sup>er</sup> PCAD, la société a du faire appel à un juriste pour y voir plus clair. Au niveau des autorités, tant communales que régionales, la situation n'apparaissait pas plus simple : en 2006, lorsqu'Equilis a proposé un nouveau projet, plus adapté aux attentes locales et à l'environnement du site, le conseil communal, le fonctionnaire délégué et les représentants du cabinet ministériel ont chacun défendu un outil différent (un PCAD, un SAR, un périmètre de remembrement urbain) pour permettre au promoteur de défendre son propre projet. Le choix finalement de réaliser un second PCAD s'explique par les raisons suivantes :

- La reconnaissance d'un nouveau SAR n'aurait pas permis d'englober l'ensemble du terrain et aurait donc été pénalisant pour une réflexion intégrée, englobant les divers aspects du développement durable, sur le site et ses environs ;

- Le périmètre de remembrement urbain (PRU) était à l'époque complexe à mettre en œuvre car il n'existe pas. Introduit par le Gouvernement wallon, cet outil, encore peu usité, vise à faciliter la réalisation d'opérations prenant place au sein d'un tissu existant, et pouvant donc nécessiter des modifications de voiries ou d'espace public. Il peut ainsi lever des dispositions réglementaires contraignantes ou inopportunnes, faisant obstacle aux projets.

Notons qu'une fois cet outil urbanistique choisi, le PCAD a été réalisé et adopté en un temps record : 14 mois. Par la suite, l'introduction des permis uniques a également rencontré des problèmes juridiques, en raison de la reconnaissance du SAED sur une partie du site, comme relaté dans le chapitre Historique.

On voit donc que la reconversion du site n'a pas été évidente. Sa superficie, son passé, ... expliquent sans doute le nombre important de projets, et donc d'outils urbanistiques, qui s'y sont succédés ces 30 dernières années.

## Principaux enjeux à l'échelle de la ville

## *La mobilité & le stationnement*

La mobilité représente déjà un enjeu important au droit du site : congestion du réseau routier (comme le montre l'étude réalisée par Transitec en 2007), proximité d'une future gare RER, ...

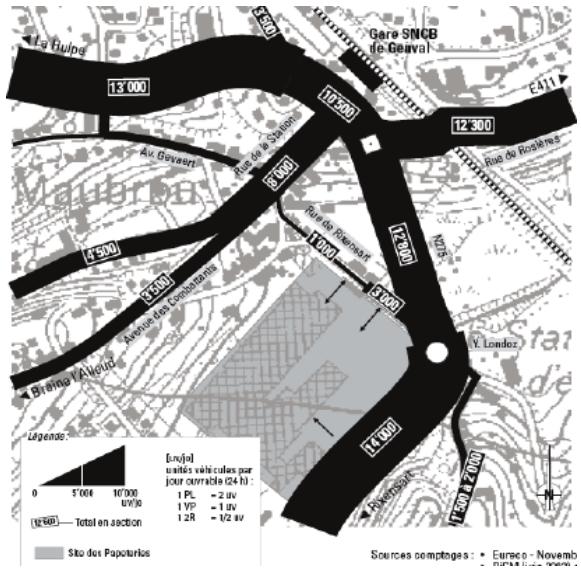
Or, le projet va créer un charroi supplémentaire conséquent (nouveaux habitants, mais également fournisseurs, expéditeurs, clients ou visiteurs des commerces et bureaux). On parle en effet de plusieurs logements (environ 360) et commerces, qui vont se greffer sur une épine dorsale de la circulation, en direction de Bruxelles. Les files risquent de s'allonger aux feux verts, ainsi qu'en direction de la gare. Le village n'est pas prévu pour absorber beaucoup de voitures.

Pourtant, l'étude estime que l'avenue Albert Ier et la rue de Rosières pourront supporter ce trafic supplémentaire, moyennant la synchronisation des feux (elle n'avait plus été faite depuis 1970), la mise à sens unique de certaines rues, et la construction d'un nouveau rond-point. Ces travaux, réalisés en amont du projet, ont déjà améliorés la circulation actuelle du site.

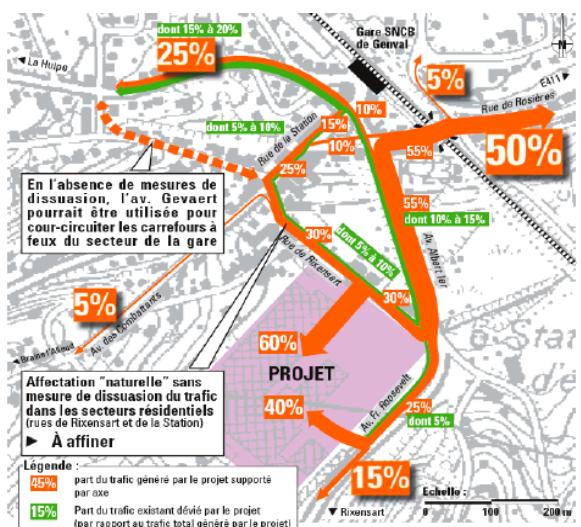
Le projet table par ailleurs beaucoup sur la réalisation du RER. La réalisation de celui-ci est cependant encore loin d'aboutir (on parle maintenant de 2025 pour la finalisation des travaux) et pourrait également avoir des incidences négatives sur la circulation routière. S'il constituera une opportunité pour les occupants des lieux (un train toutes les 15 minutes vers Bruxelles ou Ottignies), il risque également d'amener de nombreux navetteurs.

Notons que le stationnement (surtout souterrain) assez limité incitera à l'utilisation des modes alternatifs. Les parkings restent cependant assez conséquents en surface.

Signalons que la population n'a cependant pas émis de remarques particulières sur le point de la mobilité. On peut supposer que c'est, principalement, grâce à la réalisation des travaux recommandés par Transitec, et la gestion proposée (parkings centraux disponibles pour les habitants en soirée et le week-end, ce qui posera néanmoins problème le samedi).



## Plan 22 : Extrait de l'étude de mobilité – Plan de charges de trafic un jour ouvrable moyen (Transitec, 2007)



### Plan 23 : Extrait de l'étude de mobilité – Distribution du trafic généré par le projet (Transitec, 2007)

## *L'architecture*

L'architecture choisie est relativement imposante. On peut reprocher la « masse blanche » qu'elle représente, en comparaison avec les bâtiments de brique rouge environnant, ainsi que la hauteur choisie (R+3 à R+4 par endroit contre R+1+toit pour les maisons les plus proches).

Cette architecture différente est un choix que le promoteur justifie par la taille du site et une volonté de densification : ce nouveau quartier aura une identité propre. L'absence totale de lien avec les constructions voisines nous pose cependant question.



Photo 16 : Actuellement



Image 1 : Projet futur

## *Les aspects énergétiques*

Equilis a montré dans ses projets précédents un intérêt très fort pour les aspects énergétiques. Le projet des anciennes papeteries n'y déroge pas : les appartements seront très basse énergie (classe A et K32) et des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture.

On notera en parallèle une volonté de verdurisation accrue du chancré actuel, grâce à des toitures vertes, la colonisation des gabions par de la végétation ou l'aménagement des placettes publiques.

## *Les risques d'inondations*

Des inondations importantes ont eu lieu en 2009 sur le site des Papeteries. Le site, anciennement marécageux, est en effet localisé en zone d'aléa d'inondation faible, à proximité d'une zone d'aléa d'inondation élevée (sur le site Natura 2000 voisin au Sud).

La réouverture de la Lasne a donc induit la prise de nombreuses précautions. Le RIE du second PCAD (2007) expliquait qu'« Une des causes importantes des risques d'inondation, au droit du site, mais également en amont et en aval, est le reprofilage rectiligne qu'a subi la Lasne ainsi que son vûtement sous le site des Papeteries ». A ce sujet, Eric Roubaud a précisé que le nouveau pertuis de la Lasne avait été agrandi, que les bassins d'orage avaient une capacité de 1.000 m<sup>3</sup> et que l'ensemble du site sera égoutté (ce qui n'est pas le cas actuellement).

## *La mixité sociale et intergénérationnelle*

Dans le schéma de structure communal, révisé et entré en vigueur en décembre 2010, la commune déclare sa priorité de favoriser le maintien des habitants de la commune et d'éviter que certaines classes d'âge ou certaines catégories sociales ne se voient obligées de quitter la commune, faute de logements adaptés (taille, prix, etc.), d'équipements ou de services qui leur soient accessibles.

Le projet rencontre cette attente à deux niveaux :

- Mixité sociale : il est prévu la vente d'appartements à des prix accessibles pour des jeunes travailleurs ou des personnes ayant des moyens légèrement plus limités que la moyenne communale. Lors de la présentation qu'il nous a donnée en novembre 2012, Eric Roubaud a notamment cité le prix de 150.000 € pour un appartement de 75 m<sup>2</sup> (pour le reste, Equilis envisage des prix d'environ 2500€/ m<sup>2</sup>). Il n'a cependant pas donné d'information sur le pourcentage de ces logements sur l'ensemble du projet
- Mixité intergénérationnelle : le projet veut répondre aux besoins des populations de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âge, dont la proportion est grandissante au sein de la commune de Rixensart. Il propose pour ce faire l'implantation d'une résidence-service.

Notons que le projet ne prévoit pas de crèche, ni d'école, car ces services sont jugés être en suffisance sur la commune.

#### *Espaces publics*

Si la 1<sup>ère</sup> phase du projet ne compte aucune infrastructure pour les jeunes (plaine de jeux, agoraspaces, ...), Eric Roubaud a précisé que cela viendrait dans les phases 2 et 3, qui seront lancées rapidement si les premiers appartements se vendent bien.

## Conclusions

Nous rappelons ci-après brièvement les principaux points forts et faibles du projet d'Equilis.

### *Points forts*

La réhabilitation du site des anciennes papeteries de Genval, devenu un chancre industriel depuis l'arrêt des Papeteries de Genval. Le projet a déjà conduit à l'assainissement de cette zone, dont la situation est optimale (proximité d'un quartier urbain et commercial existant et d'une gare) et devrait assurer sa revalorisation. Il met également fin à près de 30 ans de projets ratés sur le site.

La découverte de la Lasne : l'intérêt paysager de l'ouverture de la vallée de la Lasne est indéniable pour le projet. Tout au long des 200 m où elle traverse le site, la Lasne changera de visage. Dans la première partie du site, les berges seront très larges, avant de se resserrer et d'être davantage canalisées à proximité des bâtiments. Le cours d'eau s'enterra ensuite sur quelques dizaines de mètres pour laisser la place aux parkings. Equilis a voulu intégrer les demandes des organismes officiels et de l'associatif pour le réaménagement du cours d'eau. Des architectes spécialisés se sont chargés des aménagements extérieurs et de dessiner les abords de la Lasne.

La réaffectation d'espaces verts : une large partie du sud du site est réaffectée en zone d'espaces verts, ce qui limite les impacts du projet sur la zone Natura 2000 proche.

La mixité fonctionnelle : le projet envisage des logements, services et commerces et l'offre est diversifiée tant pour les logements (différents types de surface) que pour les autres fonctions. L'initiative vise à planter une zone d'habitat en symbiose avec la zone d'activités économiques mixtes, afin de créer un centre d'activités complémentaires de type urbain.

Les performances énergétiques : les appartements seront tous basse énergie, selon les normes prévues en 2015.

L'encouragement à des modes de transport alternatifs à la voiture : la proximité de la gare et son futur statut de gare RER ont largement justifiés les densités proposées par le projet.

L'intégration des remarques de la population : Equilis a défini son projet en tenant compte des aspirations du pouvoir communal, mais également des représentants des riverains. La plupart des remarques formulées par les associations locales ont trouvé une réponse dans la version définitive du projet : gabarit intégré, respect des espaces verts de qualité voisins, .... Le promoteur n'a cependant pas modifié l'architecture de son projet (notamment la couleur des bâtiments), qui représente, selon Equilis, une carte de visite importante pour le projet.

Un cadre juridique solide : malgré l'historique complexe du site des anciennes papeteries, Equilis a veillé à donner une base juridique solide à son projet (nouveau PCAD, permis de lotir, permis uniques ...), notamment grâce à de nombreux contacts avec les autorités, communales et régionales. Soulignons que le promoteur détient un record de réalisation pour le PCAD sur lequel s'appuie le projet final (document adopté en 14 mois).

### *Points faibles*

L'intégration des bâtiments : l'architecture imposante, tant dans le choix des hauteurs que celle des matériaux, pose question, en comparaison avec le bâti environnant. Elle rappelle également peu le riche passé industriel du site et va à l'encontre des aspirations posées par la population.

La forte densité : s'il est compréhensible de favoriser la densité et éviter l'étalement urbain, on peut toutefois regretter sa forte disproportion par rapport aux quartiers voisins.

La mobilité et le stationnement (Cf. point précédent) : d'après les extraits que nous avons pu en lire, l'étude de mobilité nous apparaît expéditive : les mesures proposées telles que l'adaptation des feux, la mise à sens unique de certaines rues ou la sécurisation des accès, bien que nécessaires, nous semblent légères au vu des problèmes rencontrés. En effet, le trafic estimé pour le projet est jugé faible par rapport à la situation existante et ne peut tendre qu'à augmenter au vu de l'attraction que suscite le projet. De plus, la densité signalée ci-dessus risque d'avoir des conséquences sur les environs, tant en termes de circulation que de stationnement (notamment le week-end), et ce malgré la proximité de la gare.

La superficie limitée des espaces publics : vu le nombre d'habitants prévus, la taille des espaces publics nous paraît assez restreintes, d'autant que la commune prévoit que les habitants proches du site profitent également de ces commodités. Il nous semble également que des infrastructures sociales, tels des espaces de jeux, une maison de jeunes, manquent.

### *Avis personnel*

Malgré les nombreuses qualités du projet, nous avons été interpellées par le fait que les questions de mobilité et la composition urbanistique relativement rudimentaire proposée n'aient pas suscité plus de réactions de la part de la population et des autorités.

Il nous semble que la longueur de la procédure de reconversion du site, ainsi que la qualité médiocre des projets précédents ont fini par créer un sentiment de ras-le-bol, qui a servi à l'adoption du projet actuel. La présence d'un vaste chancre à l'entrée d'une des communes les plus aisées de Wallonie, ainsi que les nombreux problèmes de pollution (que la société Mestdagh a pris en charge) contribuent également sans doute au regard moins critique qui fut porté sur ce projet.

De notre point de vue, nous regrettons que la démarche dite durable d'Equilis ne porte que sur les aspects énergétiques du projet et qu'elle n'englobe pas plus les questions de mobilité et de cohésion sociale. Néanmoins, le travail réalisé sur la découverte de la Lasne nous a semblé particulièrement intéressant.

## **Sources et références**

*Présentation orale*

Présentation Eric Roubaud – 2012

*Rencontres et conversations téléphoniques*

Commune de Rixensart : Bernard Rousselle

Contrat Rivière Dyle-Gette (CRDG) : Jérémy Guyon

Natagora : Julien Taymans

Asbl « Hommes et Patrimoine » : Michel Wautot

*Sites web*

Equilis : <http://www.equilis.net/>

CWEDD : <http://www.cwedd.be/>

Rixensart : <http://retro-rixensart.skynetblogs.be/>

Rixensart : <http://www.rixensart.be/>

*Journaux*

Archives du journal « Le soir »