



## Court-Village

### Court-Saint-Etienne

#### Carte d'identité du quartier :

**Programme** : 350 logements et 8600 m<sup>2</sup> de commerces à réaliser en 3 phases (134 logements et 8000m<sup>2</sup> de commerces réalisés en phase I)

**Surface** : 10 ha (+-4 ha en phase I)

**Maître d'ouvrage** : Equilibris

**Budget** : phase I : € 24.500.000 htva<sup>1</sup>

**Plan de secteur** : Zone d'activité économique industrielle et zone d'habitat

**Inauguration** : mai 2017 (phase I)

**Densité** : 35 log/ha

**Prix d'un logement** <sup>2</sup> :

2 chambres : entre 240 000 € et 355 000 €

3 chambres : entre 305 000 € et 389 000 €

<sup>1</sup> www.altiplan.eu

<sup>2</sup> Prix affichés sur Immoweb en septembre 2018

#### Particularités

- Appel à projets lancé par la Commune
- Implication de la Commune dans l'acquisition du foncier
- Mixité fonctionnelle : Hall événementiel 'Parc à mitrilles' (PAM), crèche, magasins et logements

#### Enjeux du site

- Revitalisation du centre de Court-Saint-Etienne
- Dépollution du site
- Problèmes de congestion automobile
- Gestion (inondations) et revalorisation de la Dyle

**Remarque** : La présente fiche analyse le projet Court-Village sous le prisme du référentiel Quartiers nouveaux (2015), mais il est à noter que celui-ci n'a pas été conçu sur base de ce référentiel (produit ultérieurement et destiné aux quartiers > 15 ha).

#### Influences

La Commune de Court-Saint-Etienne dispose d'un schéma de structure et d'un règlement communal d'urbanisme.

Ont également influencé le projet :

- L'exemple de l'écoquartier du Sart-Tilman
- La dynamique immobilière et la volonté politique de réhabiliter l'ancien site industriel Henricot II
- La présence du hall événementiel 'Parc à mitrilles' (PAM) et la présence de la gare de Court-Saint-Etienne.



## Présentation du projet



Bureaux d'études : Equilis, ABR architecture, ALTIPLAN architects

Informations : <http://www.court-village.be/>  
<http://www.equilis.net>  
<http://www.altiplan.eu/>

Crédit illustration : <http://www.court-village.be/>

## Situation de fait

### Localisation

- Centre de Court-Saint-Etienne
- Enjeu de reconversion et de densification du fond de vallée de la Dyle, anciennement industrielle
- Site localisé entre la ligne de chemin de fer (L140 - Ottignies/Marcinelle) et la route N237 liant Ottignies à Genappe
- En bordure du ravel 141 (Ottignies-Seneffe)

### Description du site :

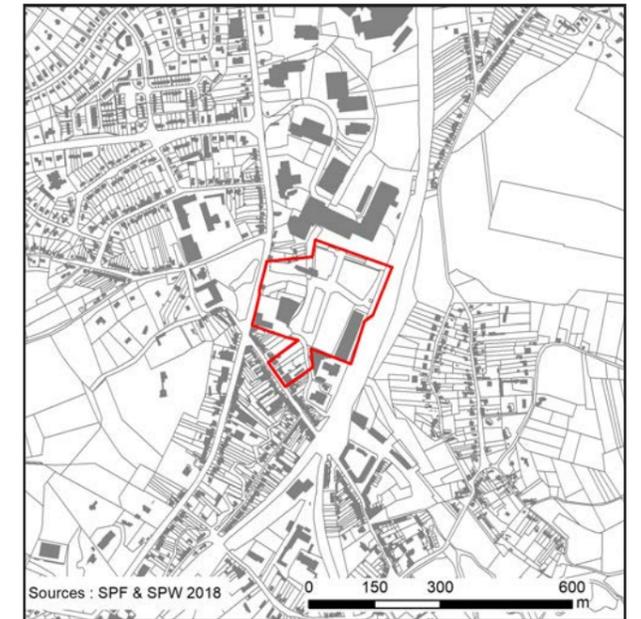
- Ancien site industriel occupé par les usines Henricot
- Site pollué
- Site désaffecté depuis 1989. Considéré SAE depuis 1989.
- Site traversé par la Dyle et présentant des risques d'inondation

### Foncier

- Surface : 10 hectares
- Après la faillite de l'entreprise, la curatelle a revendu différentes parties du site. La Commune a engagé deux procédures d'expropriation d'urgence (en 1998 et 2016), afin de d'acquérir le site et de le revendre par la suite à Equilis, sans faire de plus value.
- Le projet est réalisé en deux phases : la première phase a été réalisée sur la partie du site dont la Commune est parvenue à devenir propriétaire. La deuxième phase est planifiée sur le reste du site dont le foncier doit être acquis par la suite.

## Situation de droit

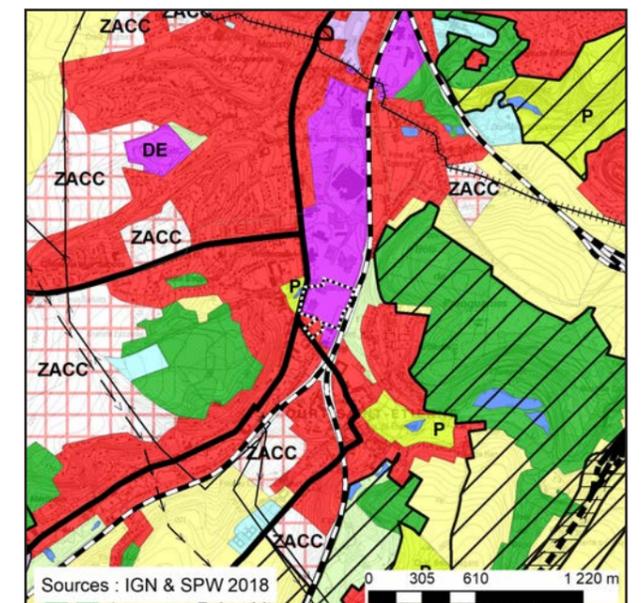
- Zone d'activité économique industrielle et zone d'habitat
- Sur le périmètre, adoption provisoire du PCA(R) Henricot II



IGN



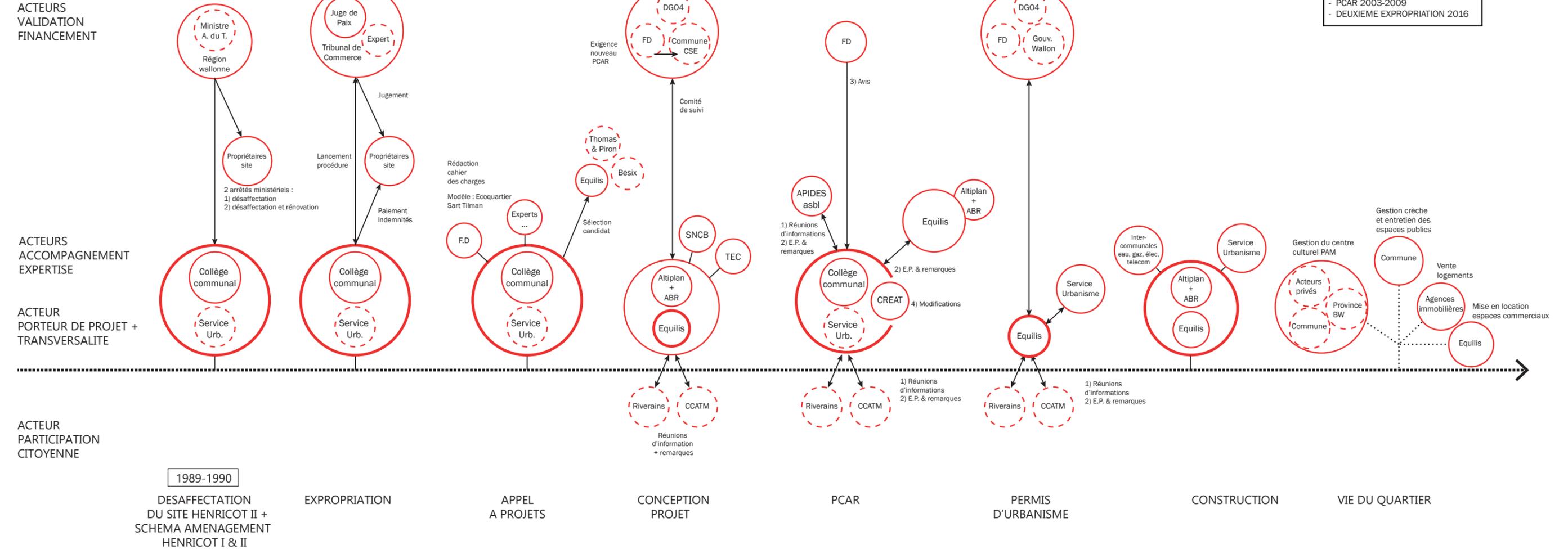
Orthophoto



Plan de secteur

# Thème 1 : Participation et partenariats

## Processus et acteurs



Non repris dans la ligne du temps :  
 - PCAR 2003-2009  
 - DEUXIEME EXPROPRIATION 2016

### Particularités du processus

#### Implusion :

- **Volonté politique et implication de la Commune** à chaque étape du projet : 1. Lancement d'un **appel à projets** 2. **Acquisition du foncier** et prise en charge de la **dépollution par la commune. Revente au promoteur sans réaliser de plus value** 3. Réalisation du PCAR
- **Objectifs** : 1. Requalifier et redynamiser le centre de Court-Saint-Etienne 2. Transformer la friche Henricot II.

#### Appel à projets et désignation du consortium :

- Cahier des charges et programme rédigés par la Commune sur base de l'appel à projet de l'écoquartier du Sart-Tilman.
- Sélection du projet et du consortium par un jury composé de la Commune, du fonctionnaire délégué et d'experts.

#### PCAR :

- Un premier PCAR, élaboré entre 2003 et 2009, n'a pas abouti.
- Suite à la désignation du consortium, un nouveau PCAR a été lancé à la demande du fonctionnaire délégué afin de proposer une vision d'ensemble du site. Auteur de ce PCAR désigné par la Commune : CREAT.

#### Suivi du projet

- Suite à l'appel à projet, un comité de suivi a été mis en place. Il est composé du fonctionnaire délégué, de la DGO4, ainsi que de la Commune.

### Participation citoyenne

**Sentiment des riverains par rapport au projet :** Le projet étant localisé sur un terrain en friche et pollué, il n'a pas connu d'opposition.

#### Outils d'information / participation :

- Présentation publique du projet par Equilis, suite à sa désignation.
- Contacts par e-mail avec certains riverains
- Enquête publique dans le cadre de l'adoption du PCA(R) et consultation de la CCATM.
- Enquête publique dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme et consultation de la CCATM.

### Partenariat

- **Un projet de pôle multimodal avorté :** Proposition d'Equilis de créer un pôle multimodal intégrant la gare des trains et les arrêts de bus TEC. Refus de la part de la SNCB et de la TEC. La TEC a également refusé de faire passer le bus au sein du projet.
- **Longue collaboration entre la Commune et Equilis.**

### Financement

Coût de la phase I : € 24.500.000 htva<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <http://www.altiplan.eu/wp-content/uploads/2014/05/F06-37-4107-COURT-VILLAGE-FR.pdf>

### Adéquation du référentiel - Thème 1 : Participation et partenariat

1. Mettre en oeuvre un projet partagé	
<b>1.1 : Développer une stratégie de participation</b>	
• Intégrer les citoyens actuels et futurs comme interlocuteurs en amont du projet	Présentation publique, échanges d'e-mails avec riverains, consultation CCATM
• Mettre en oeuvre des outils de communication et de participation innovants	/
<b>1.2 : Etablir des partenariats</b>	
• Créer des partenariats avec des partenaires locaux et institutionnels (publics et privés)	Bons contacts avec la Commune, commerces, crèche communale
• Développer des partenariats en vue de soutenir l'emploi local	/

## Thème 2 : Territoire et ressources naturelles



1. Une partie de la Dyle est couverte



2. La Dyle visible depuis un pont



3. Imperméabilisation importante des espaces non-bâti



4. Des graminées comme ornement



5. Aménagement le long de la Dyle



6. Arbres en palissades



7. Aménagement le long de la Dyle



8. Rupture avec le parc de Wisterzée



9. Jardins collectifs peu aménagés

### Maillage bleu :

- En phase I, aménagement de cheminements le long de la Dyle. Ces aménagements seront complétés lors de la phase II (suivant la demande de la Commune).
- Une partie de la Dyle est couverte.
- Il y a un bassin d'orage enterré.
- Il n'y a pas de citerne d'eau pluviale, étant donné que le projet est localisé en fond de vallée.

### Energie :

- Lors de la conception du projet, les exigences PEB d'aujourd'hui n'existaient pas. La Commune de Court-Saint-Etienne a exigé que le bâtiment abritant la crèche soit passif. Finalement, le promoteur immobilier a réalisé presque tous les bâtiments en passif.
- L'éclairage public est équipé de LED s'allumant sur détecteur de mouvement.

### Biodiversité :

- Arbres en palissade : dispositif peu intéressant pour la faune.
- Graminées et sol couvert de copeaux de bois : dispositifs peu intéressants pour la biodiversité, mais faciles d'entretien.
- Imperméabilisation des sols importante.

### Adéquation du référentiel - Thème 2 : Territoire et ressources naturelles

2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature	Aménagements le long de la Dyle
3. Assurer la qualité de l'environnement	/
4. Optimiser les systèmes énergétiques	Bâtiments passifs et basse énergie
5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services	Eclairage LED sur détecteur de mouvement

## Thème 3 : Accessibilité et mobilité des personnes et des biens



1. Accès via la N75



2. Accès aux commerces



3. Placette à l'entrée du quartier depuis l'avenue de Wisterzée



4. Gare de Court-Saint-Etienne



5. RAVeL menant à Ottignies



6. Parking destiné au Parc à mitrailles et aux commerces



7. Rue en espace partagé



8. Configuration voirie - trottoir



9. Accès au parking souterrain sous un logement

### Développer les transports collectifs

- Le site est localisé à proximité de la gare de Court-Saint-Etienne.
- Cinq lignes de bus passent près du site.
- Tentative de réaliser un bâtiment multimodal, mais projet non réalisé suite au refus des opérateurs de transport.

### Faire un quartier accessible

- Commerces et services situés à proximité.
- Différents cheminements piétons et zones aménagées en espaces partagés. Toutefois, les voiries associées aux commerces présentent quelques obstacles diminuant l'accessibilité des PMR (terrasses Horeca, «beach flags» publicitaires).

### Encourager les mobilités alternatives

- Zone 30
- Un Ravel liant Ottignies à Nivelles longe le site.
- Le projet comprend une rue aménagée en espace partagé au centre du site. Les axes structurants du projet ont une configuration «route + trottoirs».
- Absence de parking à vélos sécurisé.

### Aménagement et gestion du parking :

- Aire de stationnement en plein air destinée aux commerces, au centre culturel «PAM» et à la gare de Court-Saint-Etienne.
- Parking en souterrain associé aux logements dont les places ont été vendues avec les appartements.

### Adéquation du référentiel - Thème 3 : Mobilité des personnes et des biens

6. Développer les transports collectifs	/
7. Encourager les mobilités alternatives	Présence d'arceaux pour les vélos, connexion avec le Ravel
8. Faire un quartier accessible	Une rue en espace partagé, logements avec ascenseurs
9. Optimiser la logistique	/

## Thème 4 : Cadre de vie et mixité sociale



1. La crèche au dessus de commerces



2. Le Parc à mitrailles.



3. Enseignes et publicités dans l'espace public



4. Façades arrières des commerces peu qualitatives



5. Des commerces et du logement



6. Proximité du chantier de la phase II

### Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle

- Présence d'une crèche communale au sein du projet.
- Variété de typologies d'appartements accessibles par ascenseur : une chambre, deux chambres, trois chambres.
- Dans le périmètre du PCA, une résidence seniors de 120 ainsi que 19 logements gérés par la Province du Brabant wallon devraient être construits dans le futur. Ces derniers seront construits en tant que charges d'urbanisme par l'acteur privé développant la résidence pour seniors.

### Développer la mixité fonctionnelle et l'animation

- Présence de petites places équipées de bancs
- Présence du PAMexpo

### Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier

- Mixité fonctionnelle au sein des bâtiments (commerces et logements)

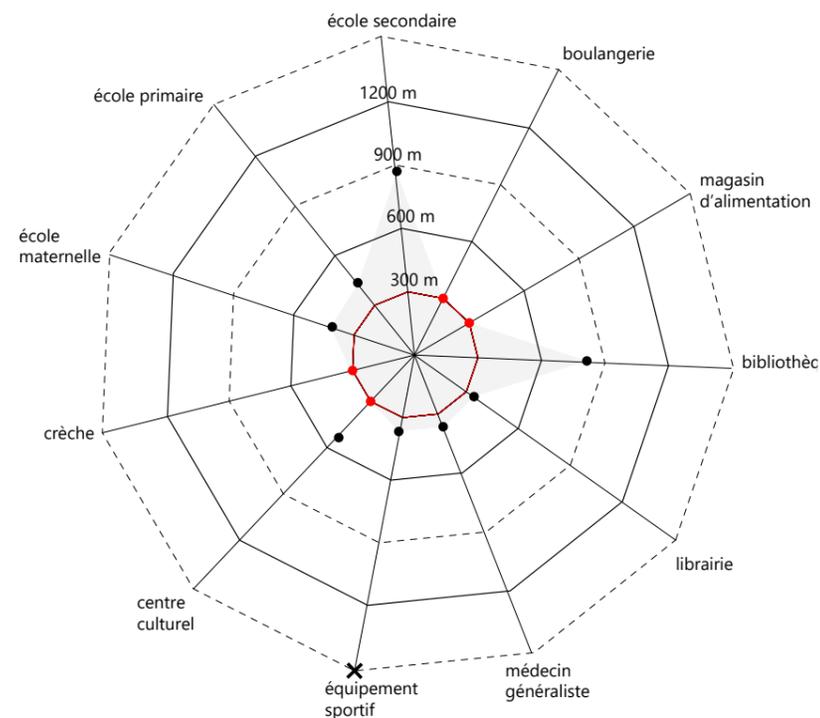
### Développer des aménités de quartier attractives

- Offre importante en commerces, établissements horeca et services bénéficiant d'une aire de chalandise supra-communale.

### Adéquation du référentiel - Thème 4 : Cadre de vie et mixité sociale

10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle	Crèche et diversité de logements
11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation	Présence de commerces et d'un centre culturel
12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier	Mixité fonctionnelle au sein des bâtiments (commerces, logements, équipements...)
13. Développer des aménités de quartier attractives	Offre commerces, horeca et services présence d'une crèche

## Thème 5 : Développement local



Le projet de Court-Village s'implante à proximité immédiate du centre de Court-Saint-Etienne qui comprend de nombreux services et équipements. Il consolide l'offre commerciale dont l'aire de chalandise dépasse le territoire de la commune de Court-Saint-Etienne.

- Légende**
- Activité accessible hors du projet
  - Activité accessible au sein du projet
  - ✕ Activité non accessible

### Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir-faire wallon

- /

### Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être

- Présence d'une crèche

### Développer des quartiers intelligents

- Eclairage public intelligent.

### Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel

- Présence du PAM

### Adéquation du référentiel - Thème 5 : Développement local

14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir faire wallon	/
15. Développer des quartiers intelligents	Eclairage public intelligent
16. Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel	Présence du PAM
17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être	Création d'une crèche

## Conclusion

### Freins

- Partenariat peu aisé à mettre en place avec la TEC et la SNCB/Infrabel.
- Problèmes de mobilité dans la vallée de la Dyle à régler à l'échelle supracommunale.
- Foncier : Site appartenant à plusieurs propriétaires
- Sol : zone inondable et site pollué.
- Difficultés liées à la mixité fonctionnelle (fonctionnement du PAM, des logements, des commerces,...)

### Moteurs

- Le projet a été plutôt bien accepté par les riverains, et ce, pour différentes raisons : le site était une friche industrielle, le centre de Court-Saint-Etienne avait besoin de redynamisation.
- Le site est situé dans une zone disposant d'une offre importante en transports publics (proximité d'un arrêt de bus, proximité de la gare de Court-Saint-Etienne) et proche d'une centralité existante. Dans le futur, le projet RER va engendrer une augmentation de cette offre.
- Le projet est localisé à proximité du centre de Court-Saint-Etienne où se trouvent de nombreux équipements, commerces et services.
- Volonté politique : 1. La Commune a lancé un appel à projet pour que le site soit transformé. 2. La Commune a accompagné le promoteur immobilier dans l'acquisition du site (expropriation + achat) et dans la dépollution.
- A Court-Saint-Etienne, le PCA Henricot I avait déjà participé à lancer une dynamique de transformation et de revitalisation du centre.
- Localisé dans l'aire métropolitaine de Bruxelles, ce projet présente une attractivité importante.
- Savoir-faire du promoteur immobilier : La présence d'experts au sein de l'équipe d'Equilis a permis de réaliser des propositions correspondant aux attentes de la Commune, voire les dépassant.
- Le projet est accompagné par un comité de suivi dont fait également partie le fonctionnaire délégué.

### Besoin d'un référentiel pour ce type de projet ?

- La Commune est intéressée par un document de référence proposant des idées. Ceci pourrait l'aider à se positionner sur certains projets. Ce document devrait présenter des critères à adapter en fonction du contexte.
- Pour le promoteur immobilier, il faut également que le référentiel soit adapté aux différents contextes et que les exigences soient calculées en fonction de celui-ci. Ce document doit également être souple afin de pouvoir fonctionner sur le long terme. Il ne doit pas alourdir les procédures.
- Il est également important que le référentiel soit adapté à des projets de petites dimensions et aux communes avec moins de moyens.

### Rencontres :

13 juin 2018

- M. Pirard, service urbanisme commune de Court-Saint-Etienne
- Hélène Van Ngoc, chercheuse CREAT
- Fiorella Quadu, chercheuse CREAT

3 juillet 2018

- Equilis
- Hélène Van Ngoc, chercheuse CREAT
- Fiorella Quadu, chercheuse CREAT

# Conclusion

## Tableau de synthèse

<b>Thème 1</b> Participation et partenariats	<b>1. Mettre en oeuvre un projet partagé</b>	X
<b>Thème 2</b> Territoire et ressources naturelles	<b>2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature</b>	X
	<b>3. Assurer la qualité de l'environnement</b>	X
	<b>4. Optimiser les systèmes énergétiques</b>	X
	<b>5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services</b>	X
<b>Thème 3</b> Accessibilité et mobilité des personnes et des biens	<b>6. Développer les transports collectifs</b>	/
	<b>7. Encourager les mobilités alternatives</b>	X
	<b>8. Faire un quartier accessible</b>	X
	<b>9. Optimiser la logistique</b>	/
<b>Thème 4</b> Cadre de vie et mixité sociale	<b>10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle</b>	X
	<b>11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation</b>	X
	<b>12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier</b>	X
	<b>13. Développer des aménités de quartier attractives</b>	X
<b>Thème 5</b> Développement local	<b>14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir faire wallon</b>	/
	<b>15. Développer des quartiers intelligents</b>	X
	<b>16. Soutenir le développement culturel, éducatif et événementiel</b>	X
	<b>17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être</b>	X