

W



W



WE



Appel à manifestation ou confirmation d'intérêt : Site Durobor à Soignies

rue Melle Hanicq 39 – 7060 Soignies

WE Wallonie
Entreprendre
Reconversion de sites

Cet A.M.I. est un document non-engageant pour les personnes ou entreprises choisissant d'y répondre. Par ailleurs, il ne débouchera sur aucune sélection de projet ou attribution de terrain.

Appel à Manifestation ou confirmation d'Intérêt dans le cadre de la reconversion du site « Durobor »

En mars 2023, le Gouvernement wallon a adopté un nouveau projet de Schéma de Développement Territorial destiné à répondre aux besoins futurs de la Wallonie et de sa population.

Son contenu comprend plusieurs objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire qui ont pour finalité : l'optimisation spatiale, le développement économique, l'attractivité territoriale, la gestion qualitative du cadre de vie, la maîtrise de la mobilité. Celui-ci propose des mesures concrètes avec pour ambitions, entre autres : la gestion cohérente des ressources foncières, ainsi que la lutte contre l'artificialisation, et le recyclage du sol wallon via la reconversion de friches industrielles.

Situé au cœur de la Ville de Soignies, et repris dans le périmètre de centralité (SDT), le site de l'ancienne gobeleterie Durobor est l'un des leviers actionnables pour répondre à ces ambitions de recyclage foncier, via une occupation future, cohérente et partagée.

Le site appartenant à la Région et géré par Wallonie Entreprendre, a été placé dans une logique de reconversion. Des études de sol ainsi que la réalisation d'un masterplan ont été lancés. L'annonce d'obtention de fonds européens via la programmation FEDER 21-27 en avril 2023 s'est avérée être un pas supplémentaire vers la concrétisation de la reconversion foncière du site.

Afin de maximiser l'impact de la reconversion de ce site à travers l'affinage du projet, de sa commercialisation, le choix d'éventuels promoteurs, coordinateurs, investisseurs, la Wallonie, via Wallonie Entreprendre, et la Ville de Soignies, en collaboration avec IDEA, lancent à appel à manifestation d'intérêt et/ou à confirmation d'intérêt à destination des acteurs économiques intéressés par une partie du site ou du bâtiment maintenu, afin d'y implanter leur activité ou d'y développer un projet.

Cet A.M.I. est un document non-engageant pour les personnes ou entreprises choisissant d'y répondre. Par ailleurs, il ne débouchera sur aucune sélection de projet ou attribution de terrain.

Appel à Manifestation ou confirmation d'Intérêt dans le cadre de la reconversion du site « Durobor »

L'élaboration du masterplan s'est avérée d'une importance capitale pour pleinement envisager un réaménagement polyfonctionnel du site sonégien, qui réponde aux besoins du territoire et aux attentes des citoyens.

Articulé en plusieurs îlots, ce masterplan programmatique et opérationnel propose de l'activité économique (artisanat, bureaux, etc), des services, des loisirs, mais aussi du logement. Il vise à redéployer le périmètre en intégrant les contraintes et opportunités du site.

Cet appel à manifestation **s'adresse à toute personne morale ou physique s'inscrivant dans un secteur économique compatible avec un tissu urbain habité** : PME, entreprises actives dans l'un des métiers de la construction ou promoteurs immobiliers (logements, locaux pour PME et/ou bureaux), structure ayant pour vocation la coordination/l'animation d'espaces multifonctionnels et/ou mixtes, entreprises d'artisanat, institutions ou porteur de projet en santé ou accueil de la petite enfance (maison médicale, crèche), en hôtellerie, en HoReCa, en événementiel/récréatif/sportif.

Il s'agit à ce stade d'une manifestation d'intérêt non-engageante. Les dossiers seront analysés en tenant compte de l'ambition économique et de la création d'emplois qu'ils préfigurent, de leur intégration dans les écosystèmes à créer ainsi que sur base de leur planning d'exécution.

1. INFORMATIONS SUR LE SITE

1.1. PRÉSENTATION DU PROPRIÉTAIRE DU SITE

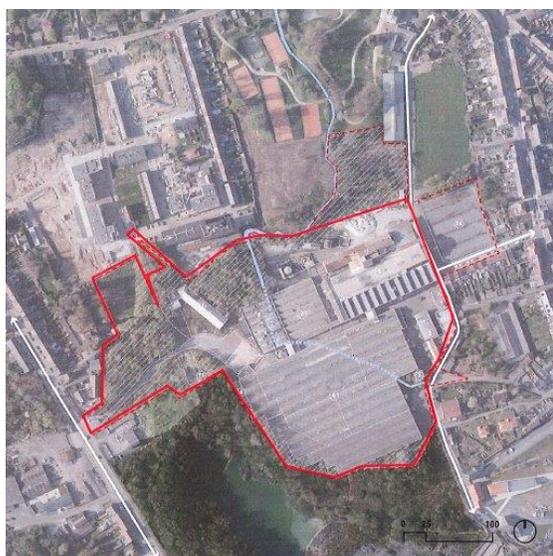
Durobor Real Estate a été créée le 26 janvier 2012 sous la forme de la Société Anonyme. Son numéro d'entreprise est : BE 0843 107 667.

L'actionnaire unique est la Région wallonne, représentée par Wallonie Entreprendre. Le siège social de la société est situé avenue Maurice Destenay 13 à 4000 Liège.

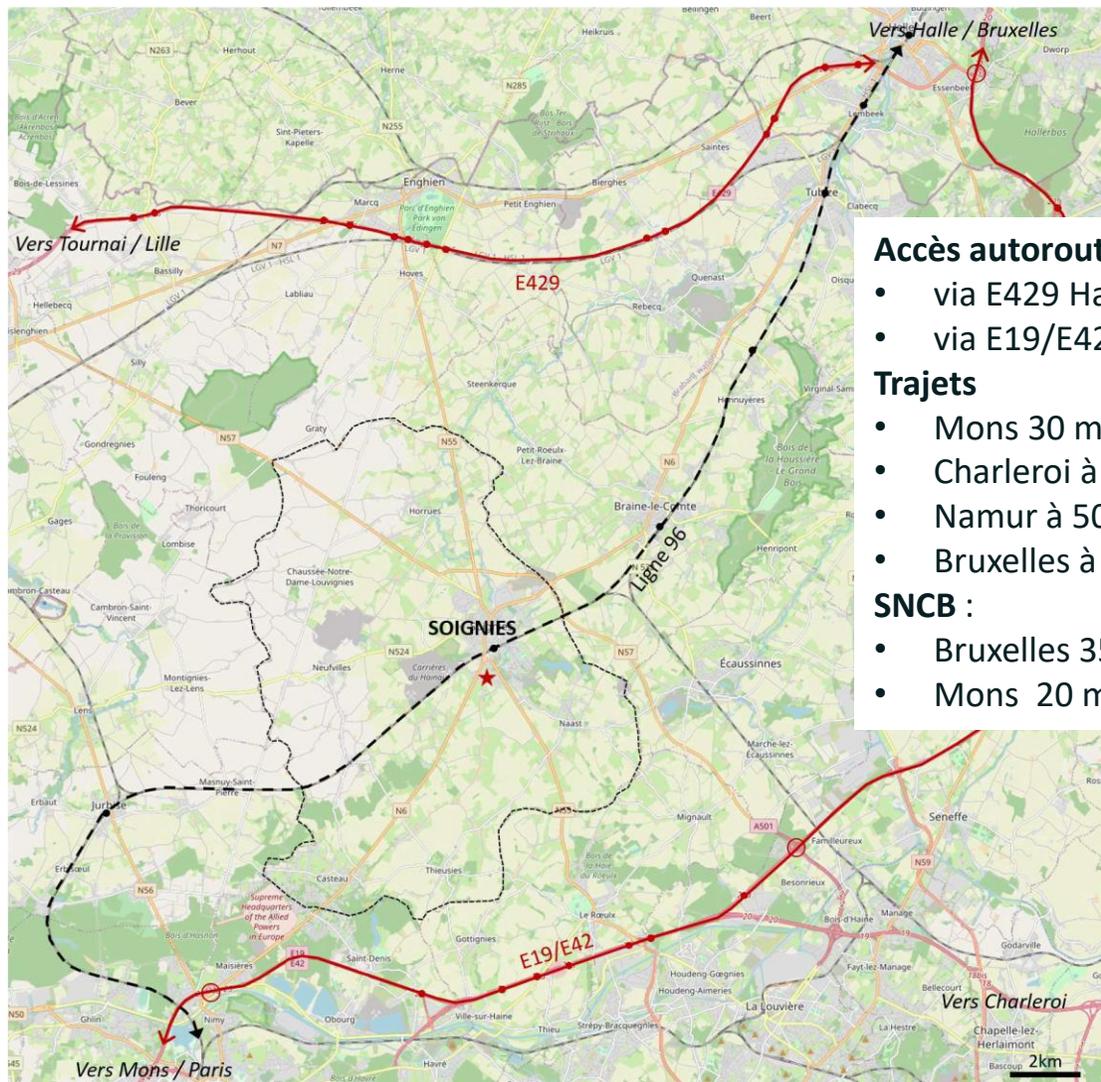
1.2. LOCALISATION ET CONFIGURATION DU SITE

Le site couvre environ 9 hectares, il est localisé rue Mademoiselle Hanicq 39 à 7060 Soignies. Il est actuellement en zone industrielle au Plan de secteur. Une procédure de reconnaissance SAR (Site à Réaménager) a été initiée à la fin 2023.

1.3. LOCALISATION



1.3. LOCALISATION



Accès autoroutier

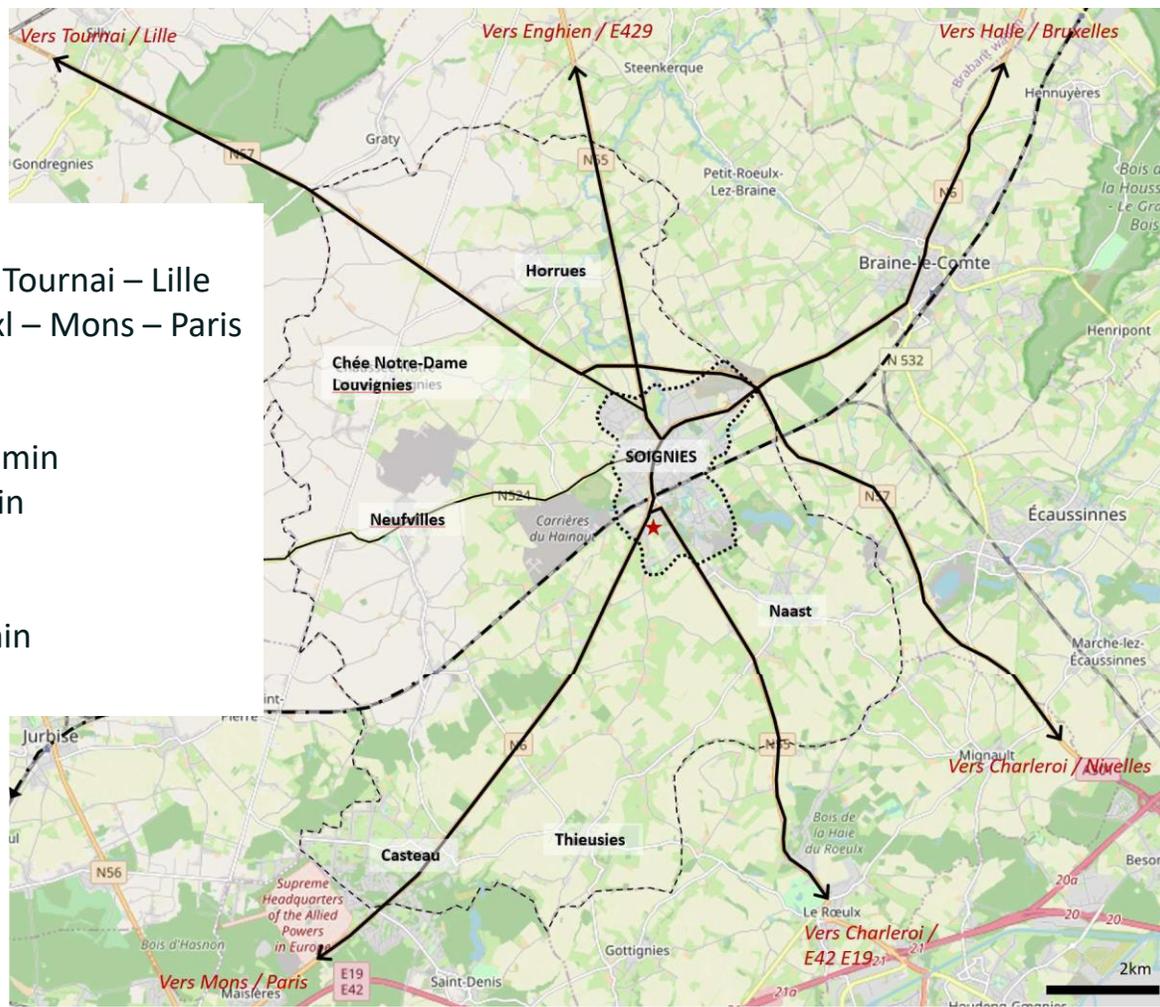
- via E429 Hal – Tournai – Lille
- via E19/E42 Bxl – Mons – Paris

Trajets

- Mons 30 min
- Charleroi à 30 min
- Namur à 50 min
- Bruxelles à 1h,

SNCB :

- Bruxelles 35 min
- Mons 20 min

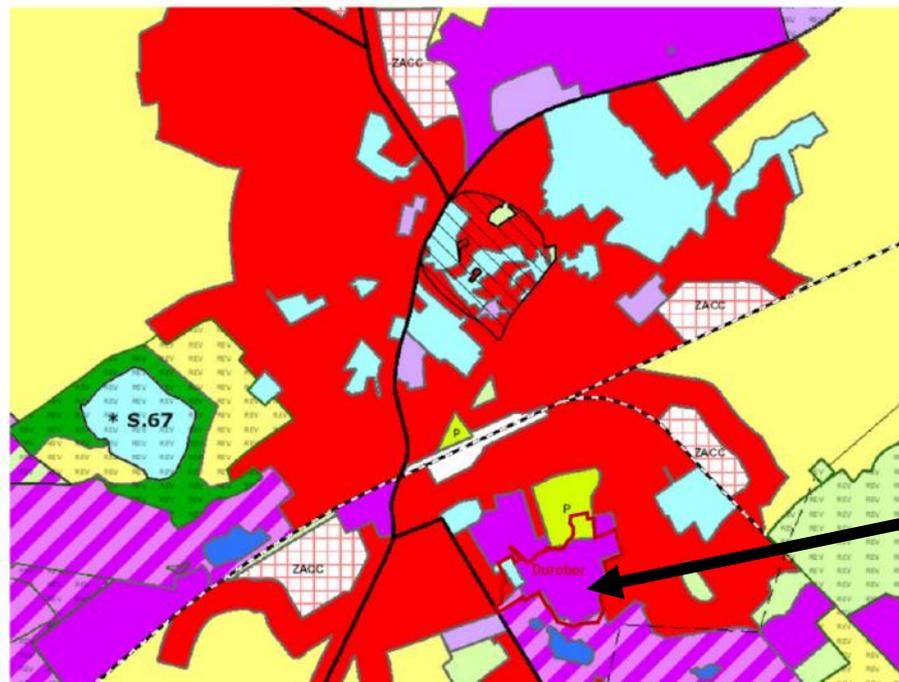


1.4. DESCRIPTION

Contexte réglementaire

Plan de secteur

-  Route de liaison
-  Ligne ferroviaire
-  Intérêt culturel, historique ou esthétique
-  Réservation d'infrastructure principale
-  Habitat
-  Services publics et équipements communautaires
-  Activité économique mixte
-  Activité économique industrielle
-  Dépendance d'extraction
-  Extraction à destination espace vert
-  Aménagement communal concerté
-  Agricole
-  Foresterie
-  Espace vert
-  Naturelle
-  Parc
-  Eau

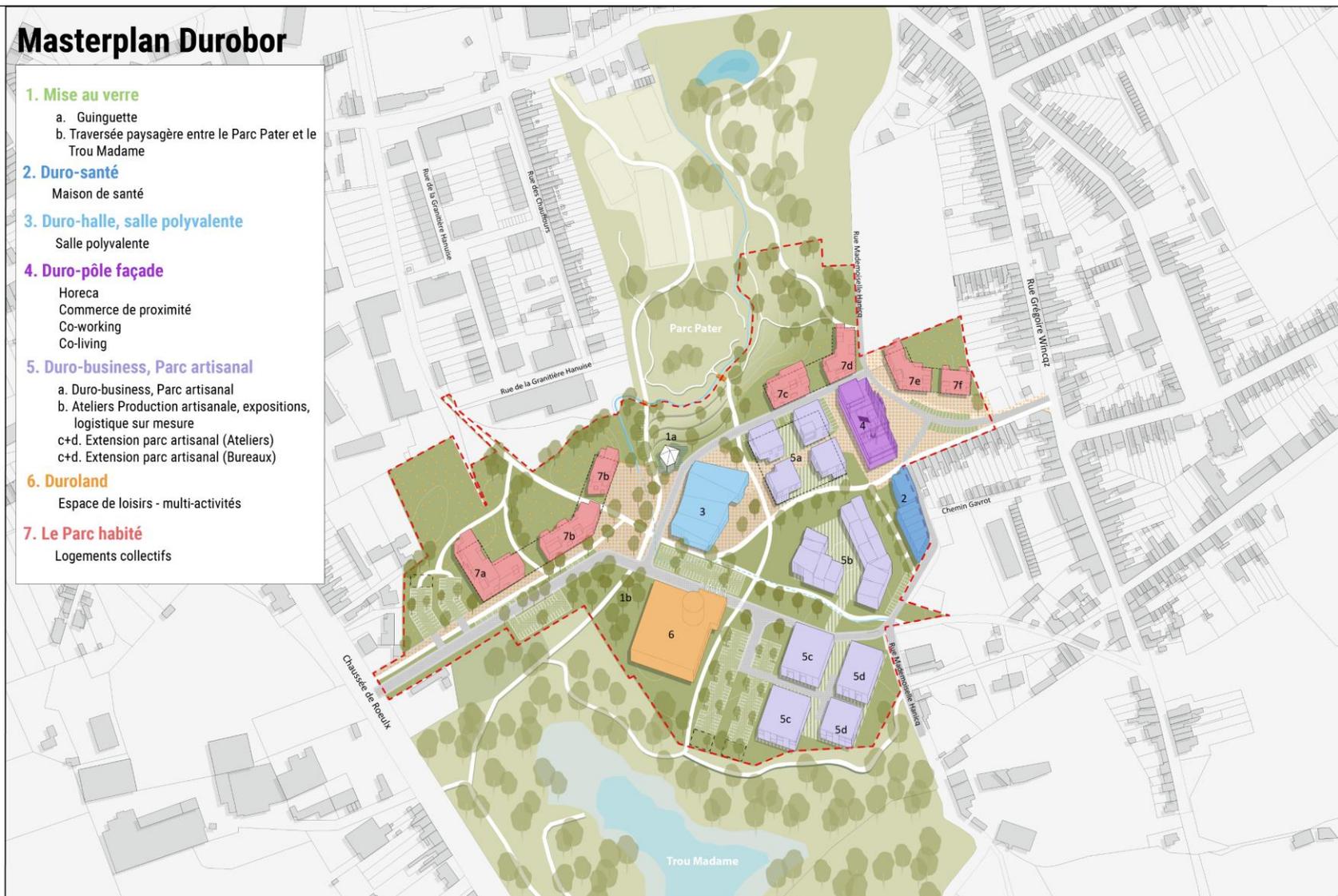


Site de +/- 95.620 m²

Zone au plan de secteur : zone d'activité économique industrielle

En cours : Introduction d'une demande de reconnaissance SAR

1.5. MASTERPLAN



1.6. TRAVAUX DE DECONSTRUCTION ET D'ASSAINISSEMENT

Ce site est retenu dans le cadre d'une programmation FEDER (mesure 12 au sein de la programmation 21-27). Il bénéficie de budgets permettant de réaliser sa déconstruction et les travaux d'assainissement nécessaires à le rendre compatible au masterplan développé.

Le planning actuel projette une fin de travaux d'assainissement à la mi 2028 et une mise à disposition des **premiers espaces en 2029**.

En fonction des marques d'intérêt formulées, une priorisation des zones d'intervention pourra être envisagée.

Dans ce cadre, des usages temporaires pourraient être pensés.

2. CONTENU DE LA MANIFESTATION D'INTÉRÊT

2.1. POUR QUI / PROFIL DE REpondant ET SEctEUR D'ACTIVITÉ

Cet appel à manifestation **s'adresse à toute personne morale ou physique s'inscrivant dans un secteur économique compatible avec un tissu urbain habité :**

PME, entreprises actives dans l'un des métiers de la construction ou promoteurs immobiliers (logements, locaux pour PME et/ou bureaux), structure ayant pour vocation la coordination/l'animation d'espaces multifonctionnel et/ou mixtes, entreprises d'artisanat, institutions ou porteur de projet en santé ou accueil de la petite enfance (maison médicale, crèche), en hôtellerie, en HoReCa, en événementiel/récréatif/sportif.

Par cette démarche, nous cherchons tant à rencontrer les besoins de profils « coordinateurs/moteurs » que des profils "investisseurs" ou encore « utilisateurs ».

Grâce à ces marques d'intérêt, nous avons l'ambition de maximiser l'impact de la reconversion de ce site à travers l'affinage du projet, sa commercialisation, le choix d'éventuels promoteurs, coordinateurs, investisseurs. Cette démarche nous permettra de confronter les besoins que nous avons projetés dont nous avons tenu compte lors de l'élaboration du masterplan à la réalité économique qui se manifestera grâce aux manifestations d'intérêt que nous recevrons.

Les opportunités relatives aux utilisations temporaires ou ayant un caractère saisonnier devront impérativement tenir compte du retroplanning relatif aux déconstructions et aux travaux d'assainissement prévu sur le site.

Cet appel à manifestation d'intérêt ne concerne pas les travaux de déconstruction et d'assainissement, qui seront gérés totalement indépendamment par l'intermédiaire de SPAQuE

2.2. QUE DOIT CONTENIR LA MANIFESTATION OU CONFIRMATION D'INTERÊT ?

Ces projets devront s'inscrire dans la dynamique des opportunités identifiées par le masterplan.

Il convient de compléter le canevas de fiche tel que repris en Annexe 1 et sur maximum 3 pages.

- L'identification du/des porteur(s) de projet et personne de contact ;
- Le descriptif du projet/de l'activité projetée en une page A4 maximum ;
- L'estimation du nombre d'emplois directs créés par le projet/l'activité projetée ;
- Les délais de mise en œuvre du projet/de l'activité projetée ;
- L'estimation du charroi généré par le projet/l'activité projetée ;
- Si connus, les besoins particuliers en matière d'infrastructure (énergie, eau, etc.).

De façon facultative, un schéma du projet d'implantation sur le site ainsi qu'une estimation de l'investissement que représente le projet d'implantation.

3. MODALITES PRATIQUES

3.1. PRESENTATION TECHNIQUE DU MASTERPLAN

Une présentation technique du masterplan et de sa flexibilité organisée le 26 mars de 8h30 à 10h.

Nous recommandons vivement aux acteurs économiques intéressés par cet appel à manifestation d'intérêt d'y assister.

Cette présentation sera l'occasion pour les acteurs économiques de poser d'éventuelles questions,

Pour des raisons évidentes d'organisation, une **inscription préalable** est indispensable, **avant le mardi 19 mars**

via ce formulaire <https://forms.gle/h8WfgPnsjFNpZ4jG8>

ou auprès de Mme Joëlle GAUTIER, Directrice de la D05 Affaires économiques (Ville de Soignies):

- Par email à l'adresse suivante: adl@soignies.be

3.2. ENVOI DES DOCUMENTS RELATIFS A L'A.M.I.

Le dossier de manifestation d'intérêt doit être envoyé le jeudi 9 mai au plus tard :

- par courriel à l'adresse suivante : reconversion@wallonie-entreprendre.be

- par courrier à WALLONIE ENTREPRENDRE, BU Reconversion

à l'attention de Mme Emilie Neuforge, avenue Maurice Destenay 13 à 4000 LIEGE