

# LES BERGES DE L'ARGENTINE

---

**ATENOR** & Immobilière  
du Cerf

Projet « Berges de l'Argentine »  
Réunion d'Information Préalable  
des 20 et 21 /01/2021

Prise de parole par Xavier Verhaeghe - Echevin de l'Urbanisme-de l'Aménagement du territoire et du Logement - Commune de La Hulpe

Bonsoir,

*Je suis Xavier Verhaeghe, Echevin de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire.*

*Je représente ce soir le Collège Communal de La Hulpe, dans le cadre de cette Réunion d'Information Préalable sollicitée par les constructeurs des Berges de l'Argentine.*

*Vous aurez la possibilité de découvrir, ce soir, un projet de reconversion du site tel que pensé par la société Atenor et la société l'Immobilière du Cerf qui sont propriétaires pour l'un depuis 2013.*

*Depuis lors les promoteurs sont en dialogue avec la Commune pour essayer de développer un projet qui corresponde à la vision Communale.*

*Vous aviez l'occasion de découvrir la semaine passée le cadre que la Commune a élaboré pour la réalisation de ce projet.*

*Vous aurez l'occasion ce soir de découvrir un projet concret qui doit correspondre au cadre que la Commune impose. Lors de cette réunion vous aurez l'occasion de transmettre votre avis sur le projet et surtout de relever les points qui vous inquiètent que ce soit au niveau de l'environnement, de la mobilité, que ce soit au niveau des impacts tel que le bruit ou d'autres aspects que vous souhaitez relever.*

*Je vous souhaite une bonne découverte du projet et nous serons là pour en discuter avec vous pour la suite.*

Prise de parole de Jean-Michel Malaise, Project Director - Atenor, pour C.D.B.

*C'est par le biais de cette vidéo que la société CDB souhaite vous présenter son projet de développement d'un nouveau lieu de vie à La Hulpe, lieu de vie qui s'inscrit dans une perspective de développement durable : Les Berges de l'Argentine.*

*CDB, pour Constructeur des Berges, est une société constituée respectivement des sociétés Atenor et Immobilière du Cerf, chacune étant propriétaire d'une partie du site.*

*L'expertise d'Atenor repose sur plus de 25 ans de promotion immobilière et ce dans toute l'Europe. Son siège social se situe à La Hulpe, dans la réserve naturelle de Nysdam, raison pour laquelle, bien évidemment, le projet des Berges de l'Argentine revêt une connotation locale tout à fait particulière et motivante.*

Prise de parole de Jean-François Thiran, Administrateur Délégué - Immobilière du Cerf, pour C.D.B.

*L'immobilière du Cerf est quant à elle active depuis 2009 et a été expressément créée pour le développement initial de la partie Est du site concerné.*

*Son actionnariat bénéficie d'une large expérience dans des opérations immobilières de moyenne et grande envergure.*

*Aujourd'hui, le partenariat des 2 sociétés permet, comme nous allons le voir, d'apporter d'une part une réflexion d'ensemble à l'échelle du quartier ainsi qu'une cohérence urbaine et architecturale et, d'autre part, de permettre une évaluation groupée des incidences ainsi qu'une approche planologique concertée avec les autorités.*

### Image 1

Les opportunités et enjeux de cet ancien site industriel sont multiples et ils vont définir in fine nos futurs objectifs :

### Image 2

Le site d'environ 11,5ha est entouré par les rues F. Dubois, la rue de la Procession, la rue du Cerf :

### Image 3

>Le site bénéficie donc d'une position centralisée au cœur de la commune de La Hulpe permettant d'opérer un lien structurant entre, d'une part le centre du village et d'autre part le quartier de la gare.

>Disposant déjà d'un réseau existant de communication et de mobilité, ce dernier doit être utilisé comme levier pour un (re)développement durable et une mobilité douce renforcée.

>Ce site peut constituer le socle d'une réponse anticipée aux besoins futurs de La Hulpe tant au niveau sociodémographique (puisque la population jeune est sous-représentée) qu'en matière de logement étant donné que l'offre en appartement se fait rare sur le territoire communal.

### Images 4 et 5

Sur base de la situation du site en 2015, minéralisé à l'extrême, on voit qu'il y a un grand intérêt à :

>Procéder à une MUTATION d'un terrain industriel pour permettre une gestion vertueuse et parcimonieuse des sols

>y DEVELOPPER des espaces publics de qualité conviviaux et sûrs

>y VALORISER le patrimoine naturel et paysager constitué par la rivière Argentine et la zone verte

### Image 6

Le site sur lequel va s'implanter le projet des Berges de l'Argentine a une longue histoire. Jusqu'au milieu des années 70, le site a été occupé par les papeteries de La Hulpe pour ensuite faire place à la société SWIFT qui l'occupera jusqu'en 2013.

### Image 7

En 2009 la partie Est du site est acquise par l'Immobilière du Cerf et en 2015, Atenor devient propriétaire de la partie Ouest.

### Image 8

En 2017 commencent alors les premiers travaux de démolition et de rénovation des bâtiments remarquables qui bordent la rue François Dubois.

### Image 9

Afin de développer ce projet, nous nous sommes bien entendu entourés d'architectes, de paysagistes, de bureaux d'études, de conseillers et d'experts. Chacun d'entre eux met son savoir-faire au service du projet et c'est donc ceux-ci qui vont, tour à tour vous présenter leurs intentions.

## **Quel est le contexte juridique ?**

*Prise de parole de François Boon, Project & Legal adviser, 2BUILD*

*2 Build Consulting est un bureau d'expertise juridique spécialisé dans l'accompagnement des projets immobiliers défendus notamment par des promoteurs tel que Constructeur des Berges tant il est vrai que le droit de l'urbanisme et de l'environnement est une affaire devenue bien complexe.*

### **Image 10**

Le site est couvert au plan de secteur en vigueur, par trois zones distinctes : soit une zone d'activité économique industrielle sur la majorité de sa superficie, une zone d'espaces verts au nord et une zone d'habitat marginale le long de la rue de la Procession. Une partie de la zone d'activité économique-industrielle ainsi qu'une partie de la zone d'espace vert sont reprises en périmètre de zone Natura 2000 et bénéficient d'une protection renforcée. Le terrain est également concerné par un périmètre de Site à Réaménager soit le SAR INTERMILLS, afin de permettre la réaffectation du site à la fin de l'activité industrielle des lieux.

### **Image 11**

Nous précisons que la Commune a initié depuis 2015 une procédure de révision du plan de secteur dont le périmètre comprend notamment le site des berges de l'Argentine afin que l'aménagement de cette zone puisse répondre entre autres aux besoins de La Hulpois. Cette procédure de révision a fait l'objet de la réunion publique d'information dont vous avez été informé et qui s'est tenue le 14 janvier 2021.

### **Image 12**

Le projet qui va vous être présenté nécessite l'obtention d'un permis unique, à savoir un permis d'urbanisme, permettant la construction des différents bâtiments et aménagements des abords ainsi qu'un permis d'environnement puisque différentes installations sont considérées comme classées au sens de la législation wallonne, lesquelles requièrent donc un tel permis pour leur exploitation.

### **Image 13**

Avant le dépôt de son permis unique, le projet, par sa taille et son ampleur, fait partie de ceux qui doivent faire l'objet obligatoirement d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Par le biais de cette vidéo, le demandeur peut ainsi poser très clairement les contours de son projet et ses intentions.

Quant à vous, citoyens et riverains, vous pouvez obtenir un complément d'information durant 48h à dater de cette présentation si vous le souhaitez (*ndlr : càd ces 20 et 21/01/2021*). Vous pouvez également faire part de vos remarques et observations par courrier ou par mail à la Commune de La Hulpe ou aux communes concernées par ce projet durant les 15 jours qui suivent la publication de cette vidéo c'est à dire jusqu'au 7 février 2021.

Toutes ces informations pratiques se retrouvent également bien sûr sur le site internet dédié au projet : [www.berges-argentine.be](http://www.berges-argentine.be)

Sachez que même si les courriers sont envoyés aux communes, l'ensemble de vos remarques et observations seront analysées par le bureau d'études d'incidences indépendant désigné et devront trouver réponse dans l'étude finalisée par ce bureau.

Enfin, vous serez consultés une seconde fois dans le cadre du projet lors de l'enquête publique qui se tiendra après le dossier du dépôt de demande et ce durant une durée de 30 jours.

## Qu'est-ce qu'une étude d'incidences ?

Prise de parole de François Halbardier, Directeur, ARIES Consultants

*Depuis plus de 20 ans, ARIES Consultants est un bureau qui étudie l'incidence de projets, relevant de secteurs d'activités variés, sur l'environnement. Il rassemble une quarantaine de personnes dont l'expertise couvre de larges domaines de compétence fort variés. Notre bureau est entre autres agréé par la région wallonne, ce qui signifie que nous sommes en mesure de réaliser des études sur des projets tels que celui des Berges de l'Argentine en toute indépendance par rapport au demandeur. Nous accomplissons une tâche de conseil puisque nos études aboutissent à des recommandations afin de diminuer l'impact du projet sur l'environnement. Si le demandeur ne suit pas ces recommandations, il doit s'en justifier.*

### Image 14

Au niveau du contenu et de la forme, une étude d'incidences sur l'environnement est basée sur une approche en 3 parties :

- > Premièrement, la description de la situation existante
- > Deuxièmement, l'analyse du projet et de ses composantes
- > Troisièmement, l'identification des incidences du projet basée sur la confrontation de la situation existante avec la situation projetée.

### Image 15

Parmi les thématiques qui seront analysées dans cette étude, citons par exemple :  
**La mobilité** : on le voit le site est particulièrement bien situé puisque proche de la gare. Il est toutefois important d'analyser comment le flux de trafic engendré par ce nouveau quartier va s'intégrer dans la circulation existante.

**Le bruit** : l'objectif est d'identifier les éventuelles sources de bruit et d'envisager les mesures à prendre pour réduire leur impact.

**La faune et la flore** : ce site présente la particularité de border une zone Natura 2000. En outre, la présence du cours d'eau nous oblige à avoir une attention particulière par rapport à celui-ci.

**L'eau** : nous allons analyser les modalités de gestion des eaux pluviales et usées.

**Le sol** : une étude des sols a déjà été réalisée sur tout le site, imposant au demandeur de prendre différentes mesures relatives à des pollutions ponctuelles. Nous allons donc nous baser sur cette étude pour consolider nos recommandations.

**Le paysage et le patrimoine** : dans ce chapitre nous allons analyser l'intégration du projet dans le contexte bâti afin que cette dernière soit optimale et respecte l'identité de la Commune de La Hulpe.

Ce dossier qui étudie l'incidence du projet sur l'environnement au sens large est consultable lors de l'enquête publique.

Il est composé des éléments suivants :

- > Le rapport d'étude qui comprend l'étude de la situation par thématique ainsi que l'ensemble des recommandations.
- > Les documents annexes qui permettent de prendre connaissance d'éventuelles études de références, les sources et la méthodologie employées par notre bureau ainsi que les hypothèses de travail à partir desquelles le travail a été réalisé.

Ces documents étant relativement élaborés, un résumé non technique permet à tout un chacun de comprendre le projet et les enjeux de celui-ci, sans avoir besoin de disposer d'un bagage scientifique particulier.

## **Quelle approche pour un projet d'une telle envergure ?**

Prise de parole de Xavier De Wil, Architecte Associé MDW, pour MDW/Blondel/ETAU

*MDW, notre bureau d'architecture a été fondé en 2001. Nous travaillons sur des projets d'une certaine envergure dont notamment de grands ensemble de logements à Bruxelles et en Wallonie. Les préoccupations principales pour nos projets sont l'intégration, le développement durable et bien sur la qualité architecturale.*

*Le projet des Berges de l'Argentine est intéressant car il oblige à une véritable réflexion tant architecturale que paysagère et urbanistique.*

*En tant qu'auteur de projet, nous avons choisi en collaboration avec les bureaux Blondel et Etau de développer notre réflexion avec méthode.*

Prise de parole de Pierre Blondel, Architecte gérant - Pierre Blondel Architectes, pour MDW/Blondel/ETAU

*Notre bureau a eu le plaisir de travailler à la réalisation du projet architectural situé à l'Est du site que je vais vous présenter. La collaboration avec les différents bureaux d'architectes a permis d'avoir une diversité intéressante de traitements des espaces et de mettre en présence des propositions architecturales variées tout en gardant une grande cohérence dans l'urbanisation du site.*

Prise de parole de Luc Chignier, Architecte EPF, pour MDW/Blondel/ETAU

*Au sein de notre pratique professionnelle, nous sommes attentifs et touchés par la richesse potentielle de sites dégradés, ou encore rendus stériles par les activités humaines. C'est particulièrement le cas au sein de ce site, composé d'écosystèmes très variés qui en constitue la richesse, mais fragmentés par les activités industrielles passées. Nos réflexions paysagères, que je me chargerai de vous exposer en dialogue permanent avec l'architecture qui s'y intègre, cherchent à rétablir des continuités naturelles et à les structurer à l'aide de nombreuses plantations, afin de proposer un environnement paisible et inclusif.*

### Image 16

La première analyse du site s'est donc faite à grande échelle, c'est-à-dire à l'échelle de la Vallée de l'Argentine. Cette approche globale nous a permis de mieux appréhender le contexte régional pour ensuite mieux comprendre le site à l'échelle du village de La Hulpe.

Voici les principales caractéristiques de cette vallée de l'Argentine :

- > Elle se compose de 3 principales agglomérations : Gaillemarde, La Hulpe et enfin Rixensart.
- > Elle est caractérisée par une succession de plans d'eau artificiels réalisés au fil du temps pour être des réserves de poissons ou pour des raisons paysagères.
- > Tout au long du cours d'eau, la nature reste préservée et sauvage recelant ainsi une très large biodiversité.

### Image 17

> Le site qui nous occupe fait hélas exception puisque l'activité industrielle qui y a régné pendant 300 ans a conduit au béton et au macadam, recouvrant partiellement le cours d'eau.

Nous avons donc rapidement conclu que notre projet représentait une incroyable opportunité de rendre à ce site ses lettres de noblesse.

### Image 18

Après avoir intégré l'importance paysagère du site, nous avons analysé la structure urbaine de La Hulpe, c'est-à-dire la manière dont les bâtiments se côtoient dans les différentes zones du village.

> Au sud, on retrouve des maisons mitoyennes formant des îlots en ordre fermés.

> Cependant, au Nord-Est, les implantations sont plus parcellaires avec des maisons quatre façades qui créent un ordre ouvert ou semi-ouvert.

Dans un souci de revalorisation de la nature et de mise en valeur du paysage, nous avons souhaité favoriser majoritairement l'implantation en ordre semi-ouvert.

### Image 19

Le schéma que nous vous présentons ici a été réalisé conformément aux affectations définies dans le dossier de base de révision du plan de secteur.

L'Argentine qui est l'élément structurant principal de remise en valeur du paysage. Sur la gauche, de part et d'autre du bâtiment existant des Papeteries, les entrées de site. Entre les deux zones à ordre semi-ouvert de part et d'autre de l'Argentine, s'organise une zone en ordre fermé connecté à la structure continue des habitations de la rue de la Procession. Cette zone est prolongée par un ordre ouvert mixte en orange plus foncé qui s'implante sur les bords du paysage de l'Argentine.

Le site devient ainsi le carrefour entre ces structures différentes et la transition avec celle-ci se fait de manière douce.

Une fois le contexte paysager analysé, il est important de bien connaître les particularités du site sur lequel nous implanter.

Dans le cas qui nous occupe, plusieurs zones ont été définies comme non constructibles pour diverses raisons.

### Image 20

Vous retrouvez :

- >En bleu sur la carte : l'Argentine et sa zone de protection
- >En vert, la zone naturelle avec, en vert foncé la zone Natura 2000 dont certains milieux humides d'intérêt situés en zone constructibles seront délibérément considérés en zone de protection
- >Les pointillés mauves indiquent une servitude pour le câble Ores.
- >En rouge, la zone de recul vis-à-vis des limites mitoyennes.
- >Le couloir en pointillés mauve clair représente quant à lui le collecteur d'égouts InBW.
- >Enfin, en orange, la servitude d'accès Fluxys pour la canalisation de gaz.

### Le paysage renforcé

Dans ce projet, notre volonté a été de valoriser et de renforcer les unités paysagères existantes. Quelles sont-elles ?

### Image 21

#### > Le coteau forestier

Orientée vers le Sud-Ouest, cette colline boisée aux pentes variables est en majorité inscrite en site Natura 2000. Ce bois se termine brutalement sur le parking existant désaffecté.

### Image 22

#### > La Vallée de l'Argentine

La rivière présente 4 segments très contrastés tout au long du site :

1. Le premier, qui longe le site au Sud-Ouest, est canalisé.
2. Le deuxième est enterré.
3. A cette partie souterraine succède un segment ouvert mais dont les berges sont appauvries.
4. Le quatrième segment bénéficie de berges qualitatives en termes de richesse de milieu.

### Image 23

#### > La plaine jardinée

Au sud, cette plaine jardinée est composée d'une majorité de jardins individuels plantés. Au nord, il s'agit plutôt de vastes parcelles avec quelques plantations d'agrément.

#### > Le Parvis patrimonial

La façade ouest du corps de bâtiment rénové jouit de charmes taillés.

Voici la manière dont nous envisageons de traiter ces différents espaces :

#### Image 24

L'enjeu paysager est ici de reconstituer une lisière en bordure du site Natura 2000, permettant à la fois d'en révéler les qualités et de dessiner une limite claire à ce bois classé. Pour cela nous combinerons l'utilisation d'arbustes, des haies et d'arbres de hautes tiges.

##### > Une vallée de l'Argentine amplifiée

Le projet a pour ambition de redécouvrir entièrement l'Argentine, de reconstruire des berges aptes à enrichir les milieux, et à créer un bassin accompagné de nombreuses strates de plantations spécifiques.

##### > Une plaine jardinée étendue

Les plantations envisagées permettent d'unifier le paysager et de créer une jonction avec le voisinage immédiat du projet.

#### Image 25

##### > Des parvis patrimoniaux étendus

De part et d'autre de ce bâtiment sont associées deux places structurées accompagnées de plantations régulières complétant ainsi un ensemble articulé autour de ce bâti remarquable.

Dans ce projet l'architecture est au service du paysage et non l'inverse.

### **Habiter le paysage**

#### Image 26

Les différentes typologies paysagères ayant été définies, nous avons prolongé notre réflexion sur la manière de s'y inscrire et d'y habiter.

#### Image 27

> **De part et d'autre du bâtiment existant** se situent les 2 entrées du site.

#### Image 28

> L'immeuble existant est consacré aux professions libérales.

#### Image 29

> **Au Nord**, le bâtiment destiné à l'accueil des seniors qui s'implante le long de la colline boisée.

#### Image 30

> **A l'Ouest**, du côté droit des bâtiments existants de l'ancienne Papeterie, nous prévoyons l'implantation de 4 immeubles de logements.

Leur volumétrie permet d'implanter plus de densité, ce qui s'avère approprié en entrée de site.

#### Image 31

> Ces appartements bénéficient d'un parking souterrain donnant directement accès aux appartements.

Les volumes se composent :

> d'un socle au niveau de la plaine

> d'un corps bâti de deux étages au niveau de la place et de la voirie nord

> d'un niveau sous toiture à l'image des anciennes villas bourgeoises La Hulpoise

> ils disposeront de terrasses ponton vers le plan d'eau

> l'intimité des terrasses est assurée par des jeux subtils de plantations et d'arbustes et arbres typiques des zones humides

#### Image 32

> **Au centre**, 3 petits immeubles qui profitent d'une situation exceptionnelle en bordure de la rivière et au milieu des arbres. Les longues façades de ces bâtiments sont orientées Est et Ouest et se composent d'agréables appartements dont un grand nombre, sur les angles, bénéficient d'une double orientation et donc d'une vue panoramique. Les volumes sont dessinés pour se fondre dans la coulée verte.

#### Image 33

> **Au Sud**, longeant la nouvelle rue (Rue de la Rivière), des maisons unifamiliales et de petits ensembles de logements groupés de faibles hauteurs viennent refermer l'îlot existant rue de la Procession.



#### Image 34

L'implantation des différents immeubles sur le site offre une grande variété de typologies afin de s'intégrer harmonieusement dans les différentes unités paysagères.

#### Image 35

Cette vue en coupe vous permet de mieux visualiser cette intégration depuis les villas implantées sur le haut de la colline jusqu'aux habitations qui se situent le long de la rue de la Procession. Notre intervention architecturale est reprise entre les 2 traits rouge. On remarque immédiatement depuis la limite nord du site la pente relativement affirmée qui débouche sur la limite de la zone Natura 2000 représentée par le 1er trait vert, le deuxième étant la limite de la zone verte.

- > En sous-sol, sous la voirie nord, on distingue le parking avec en fond le dernier immeuble Lacustres.
- > On traverse ensuite l'immeuble Lacustres vers le nouveau plan d'eau représenté en bleu.
- > Vient ensuite l'Argentine à ciel ouvert avec en fond de paysage les petits immeubles de la Plaine dont le gabarit est plus faible pour s'adapter progressivement au gabarit des maisons de la rue de la Procession.
- > Une rangée d'arbres initie la partie la plus au sud du projet constituée de maisons unifamiliales dont le fond de jardin jouxte ceux des maisons de la rue de la Procession tout à fait à droite.
- > Le nouveau trait rouge présente la limite sud du site.

#### Image 36

Lorsque que la réflexion sur ce site a été initiée, l'idée de respecter les éléments qui le constituent s'est rapidement affirmée comme une évidence. A ce titre, les chemins existants ont volontairement été conservés et remis en valeur. La prolongation du chemin s'amorce par une voirie partagée pour les piétons et les automobiles pour se poursuivre en un chemin réservé à la mobilité douce vers l'ancien pont et le passage au-dessus de la Mazerine.

Les nouveaux immeubles s'installent seulement d'un côté de cette nouvelle voirie, de telle manière à élargir la zone plantée le long de l'Argentine. Ils alternent des gabarits de Rez + 1 + toiture avec des gabarits de Rez + toiture.

Un parking souterrain commun à ses immeubles permet de diminuer au maximum la présence de la voiture sur le site.

Les immeubles sont espacés les uns par rapport aux autres en quinconce de telle manière à ce que la végétation s'infilte entre eux.

Six maisons individuelles en mitoyen avec jardins privés terminent la série de constructions.

#### Images 37 et 38

L'image que nous vous présentons ici, identifie, à l'aide de couleurs, les différentes fonctions qui s'inscrivent sur le site.

La mixité fonctionnelle fait partie intégrante de la logique urbanistique qui fonde le développement du nouveau projet.

- > En bleu, les bureaux existants
- > En hachure rouge, les appartements réalisés dans la phase 1
- > En rose, les différents immeubles à appartements
- > En brun, les maisons unifamiliales
- > En vert, la zone dédiée aux seniors
- > Enfin en mauve clair, l'espace dédié aux professions libérales

Cette diversité de logements et de fonctions apporte une grande mixité sociale et favorise l'intergénérationnel.

#### **La mobilité douce au service du vivre ensemble**

#### Image 39

Un des grands atouts du projet est d'avoir prévus des parkings en souterrain afin de garder de larges espaces de vie où le piéton en est le premier utilisateur.

#### Image 40

Cette option offre un important volume de terre plantable en surface et préserve la surface du site d'implantations trop imposantes.

#### Image 41

En termes de mobilité, les accès au site et les cheminements s'organisent autour de deux voiries principales qui bordent le site :

> **Au Nord**, la ruelle piétonne longe la colline boisée. Elle est toutefois accessible aux services de secours et pour des raisons ponctuelles.

> **Au Sud**, la nouvelle rue de la Rivière, entièrement publique, est un espace partagé entre la mobilité douce et les voitures (zone 20). Elle donne accès aux habitations et à des emplacements de parking en bordure de voirie mais également aux parkings souterrains qui absorberont la majorité des besoins sur le site.

Le projet privilégie donc la mobilité douce en proposant un large réseau qui s'intègre au réseau existant :

> **A l'Est** avec un itinéraire rejoignant la gare de Genval.

> **Au Sud**, avec le chemin des Crapauds.

> **A l'Ouest**, avec la rue François Dubois.

> **A l'intérieur du site**, deux liaisons complémentaires relient la ruelle piétonne située au nord de la rue de la Rivière.

Ce réseau de mobilité douce est jalonné de tronçons et de placettes mettant à l'honneur tant le minéral que le végétal.

#### Image 42

La proposition d'ouverture de voirie publique traverse ces unités paysagères tout en reliant les polarités entre-elles par un réseau délibérément public.

Il permet par ailleurs un adressage de l'ensemble des bâtiments sur l'espace public dans une perspective de clarté dans le fonctionnement du site.

#### **Une architecture sobre, légère et contemporaine**

Afin que vous puissiez mieux appréhender l'ambiance que nous souhaitons créer sur le site nous avons fait réaliser des images qui traduisent les lignes directrices qui seront suivies.

#### Image 43

> Cette image montre une vue de la place située au nord du site devant l'immeuble réservé à l'accueil des seniors situé sur la gauche.

> En avant plan, un autre immeuble Lacustres qui se caractérise par un volume épuré.

> L'aménagement des espaces publics associe des surfaces minéralisées et des zones végétalisées.

#### Image 44

Cette image montre une vue depuis la rue de la Rivière, au niveau de l'entrée du site.

> Sur la gauche, la face arrière des immeubles lacustre que nous avons vus sur l'image précédente.

Le nouveau plan d'eau et la zone paysagère humide qui renforce le caractère de l'Argentine.

On devine également le départ de la promenade longeant la rive de l'Argentine depuis la zone publique partagée, située près du pont.

#### Image 45

Cette troisième image montre une vue depuis la rue de la Rivière, au niveau du centre du site. Sur la gauche, vous pouvez voir les maisons mitoyennes unifamiliales. Des détails légers mais bien visibles créent le rythme et distinguent les unités. Les entrées sont marquées par des différences de matériaux. Sur la droite, les immeubles Plaine. Ils s'insèrent dans une végétation abondante. ». La partie en rouge peut être coupée.

## De la cohérence dans la diversité

### Image 46

Les berges de l'Argentine sont mises en valeur grâce à un nouvel espace public de détente le long de la rivière.

En arrière-plan, de l'autre côté de la voirie, les nouveaux bâtiments.

### Image 47

L'architecture est simple et raffinée : un socle en brique claire sur un ou sur deux niveaux, des baies généreuses, des châssis en bois. Au dernier étage, une grande toiture à versants symétrique « flotte » sur une structure légère.

### Image 48

Dans son approche architecturale, le consortium d'architectes a veillé, en collaboration avec le bureau d'études Sweco, à optimiser la gestion des ressources et de l'énergie et ce dans le cadre strict de la réglementation PEB.

Cette approche se décline suivant 4 grands principes :

- > Premièrement, l'utilisation de volumes compacts avec des logements principalement de type « appartements » groupés dans un même bâtiment, ceci engendrant des économies d'énergie et de matière
- > Deuxièmement, l'optimisation des ensoleillements, ce en vue de maximaliser les gains thermiques et les gains en luminosité pour des apports énergétiques contrôlés
- > Troisièmement, l'utilisation de productions individuelles, contribuant à garantir un standard Quasi Zéro Energie
- > Quatrièmement, la favorisation de matériaux locaux et d'aménagements réversibles, que ce soit pour les aménagements intérieurs ou extérieurs et ce sans oublier les aspects de circularité tels que la réutilisation des matériaux provenant des démolitions.

Prise de parole de Marie-Sophie Hubert, Associée gérante - ETAU Architects, pour MDW/Blondel/ETAU

*ETAU Architects est un bureau d'architecture fondé dans les années 60. Aujourd'hui, le cœur de métier d'ETAU Architects s'oriente de plus en plus vers une architecture douce, pour un public fragile, allant de la petite enfance au 3ème âge avec notamment des projets de crèches, des centres d'hébergements pour personnes handicapées, d'hôpitaux, de résidences-services et de maisons de repos.*

### Image 49

Le projet des Berges de l'Argentine s'inscrit entièrement dans la nouvelle tendance qui consiste à inscrire un projet pour les aînés au cœur d'un quartier résidentiel. Ce choix permet et favorise de nombreuses interactions intergénérationnelles dont notre société a tant besoin.

Le projet des Berges de l'Argentine prévoit la création d'une zone entièrement dédiée aux seniors avec une Maison de Repos ainsi qu'une Résidence-Services.

La Maison de Repos est composée d'environ 70 chambres et comprend également :

- > un pôle administratif avec des bureaux, une salle de réunion et un espace pour l'accueil des familles.
- > un restaurant et une cuisine industrielle.
- > un pôle bien-être.

La Résidence-Services est quant à elle composée de 10 appartements et comprend également un restaurant et une salle polyvalente.

### Image 50

En termes de volumétrie, l'implantation de cette zone dédiée aux seniors s'organise suivant un axe de composition existant, c'est-à-dire perpendiculaire aux bâtiments rénovés dans le cadre de la phase 1 et parallèle à la limite de la zone d'espaces verts.

### Image 51

La Maison de Repos sera composée d'un rez-de-chaussée + 3 étages et la Résidence-Services d'un rez-de-chaussée + 2 étages, laissant percevoir, au-dessus de ces volumétries, la zone Natura 2000 adossée au coteau.

### Image 52

Il nous a également semblé opportun d'offrir un maximum de vues et d'espaces extérieurs privatifs et communs aux futurs usagers. Cette démarche entre dans le cadre d'une réflexion à la suite de la crise sanitaire liée à la COVID-19 que nous subissons actuellement. Ainsi tous les appartements de la Résidence-Services, et plus de la moitié des chambres de la Maison de Repos possèdent une terrasse privative. Ces éléments permettent de souligner les niveaux du bâtiment et d'accentuer l'horizontalité tout en servant de brise-soleil.

### Image 53

Afin d'assurer une cohérence volumétrique, le choix de toitures plates s'est imposé. Cette disposition architecturale permet de briser l'effet de masse et libère une série d'espaces extérieurs accueillant de la végétation. Ces toitures tantôt végétalisées, tantôt accessibles, offrent des points de vue remarquables sur le cadre environnant.

### Image 54

Concernant les matériaux de la Maison de Repos, nous avons fonctionné par mimétisme avec le bâti existant afin de garantir une intégration harmonieuse du projet. Il nous a semblé judicieux d'imaginer le dernier étage en retrait comme un couronnement avec un traitement différencié et un bardage plus foncé.

Afin de créer un ensemble cohérent, la Résidence-Services sera majoritairement revêtue de ce même matériau.

## **Un projet dans la vallée**

### Prise de parole de Guillaume Vandervaeren, Administrateur délégué – JNC International

*Dans un monde où restaurer l'équilibre entre les enjeux écologiques et l'habitat humain est devenu un enjeu majeur, JNC International a développé au cours des 50 dernières années une approche unique entre urbanisme et paysagisme. Notre devise « Joining Nature and Cities » résume notre philosophie sous-jacente à chacun de nos projets. Plus spécifiquement, notre mission consiste ici à aider les architectes à intégrer le projet dans la vallée, répondant tant aux aspects hydrauliques de bassins versants, de corridor écologique, que de valorisation paysagère des berges de l'Argentine.*

### Image 55

Le concept même du projet des berges de l'Argentine consiste à intensifier la présence de la nature au cœur du projet en y amplifiant la présence de l'eau, non pas par un jeu de bassins artificiels, mais par ce que nous appelons un « jardin de pluie ».

### Image 56

Ce jardin composé de plantes typiques de zone humide, se présente sous la forme d'un véritable écosystème aquatique conférant calme et quiétude au centre du projet.

Pour « renaturer » le lit mineur de la rivière dans la zone Swift, nous proposons, en coordination avec la Province, gestionnaire du cours d'eau, une variation du traitement de ses berges par l'alternance d'enrochements et de berges douces, ainsi que par la création de seuils.

### Image 57

Ces aménagements permettront de redynamiser le flux de la rivière, tout en s'inscrivant dans le lit actuel !

Image 58

Il a paru opportun de ne pas aménager ou altérer les berges de la partie Est du site, le cours d'eau s'y écoulant dans un environnement naturel préservé.

En « parallèle » de cette rivière renaturée, nous proposons la création d'un plan d'eau. Celui-ci joue en même temps le rôle de « temporisation » des eaux de pluie en cas de crue, et d'élargissement du « corridor rispérien », c'est à dire du couloir écologique formé par le lit majeur de la rivière dans lequel il s'inscrit.

Image 59

Afin de pouvoir gérer au mieux les eaux de pluies du site en cas de crues exceptionnelles et ce tout en renouvelant continuellement l'eau du bassin, le niveau d'eau de ce dernier est régulé par une prise d'eau en amont et d'un rejet en aval de l'Argentine.

Image 60

Ce jardin de pluie formé par une différenciation des profondeurs d'eau permet de multiplier les conditions d'habitats naturels s'inscrivant dans le maillage écologique de la vallée.

Ce travail sur les niveaux va donc permettre le développement de différentes typologies végétales indigènes de zones humides et ce, en fonction de la hauteur moyenne de l'eau et de ses variations.

On peut ainsi distinguer différentes strates, de la plus sèche à la plus humide. D'abord la prairie humide, ensuite les zones de ripisylves, les zones de roselières et enfin les zones de mégaphorbiaies.

La présence de l'île au centre permettra également le développement d'habitat naturel pour la reproduction de certains espèces à l'abri de leur prédateur respectifs.

Merci pour votre attention, nous avons tenu à vous faire la présentation la plus complète et exhaustive possible d'un projet qui, nous en sommes convaincus offrira un cadre de vie plaisant à ses futurs habitants et résidents.

\*\*\*

Annexe : document images total 30 pages