

Les Rives d'Ô

Rue du Monument 48-52 1340 Ottignies

Reconversion urbaine

Projet résidentiel de 85 logements,
2 commerces et 1 surface horeca

Réunion publique de présentation - 29/06/2023



Welcome
to the
neighbourhood.



EQUIPE

MATEXI SA



- > **ENTREPRISE FAMILIALE** ACTIVE DEPUIS 75 ANS
- > DEVELOPPEUR DE QUARTIERS & LEADER DU MARCHÉ
 - > (BW) **NIVELLES** CPB, **GENAPPE** Sucrierie, **WAVRE** CSA, etc.
- > PLUSIEURS DOMAINES D'ACTIVITES: ACQUISITION – DEVELOPPEMENT – CONSTRUCTION – VENTE
- > SPECIALISTE DE PROJETS DE RECONVERSION INTRA-URBAINE
 - > (VL) **MALINES** Brasserie LAMOT, **ANVERS** GROEN KWARTIER (ancien hôpital militaire), Antwerp Tower, etc.
 - > (RBWL) **EVERE** Léopold Views, **CHERATTE** Charbonnage du Hasard, **OTTIGNIES** BL
- > **DURABILITE**: reconversion, circularité, techniques spéciales, éco-quartier, etc.
- > Attention particulière portée sur les **ABORDS** et la **GESTION DE L'EAU**

MONTOIS ARCHITECTS



- > **BUREAU D'ARCHITECTURE BRUXELLOIS** CONSTITUE IL Y A PLUS DE 50 ANS
- > **CRITERE DES CONCEPTION** : CONFORT – ENERGIE et DURABILITE – CIRCULARITE – FONCTIONNALITE
- > **PROJETS DIVERS** : RESIDENTIEL – CULTUREL – EDUCATION – COMMERCE – HOPITAUX – BUREAUX ...
- > **CONCEPTION BIM**



AUTRES BUREAUX D'ETUDES

Jnc
INTERNATIONAL

PAYSAGISTE

HCO
BUREAU D'ETUDES

GESTION EP

Lemaire
ingenieurs

STAB – TS – PEB

RSK

POLLUTION

ATS

ACOUSTIQUE

GEOLYS

HYDROGEOLOGIE

Plain-Pied 

ACCESSIBILITE PMR



PRESENTATION DU PROJET

SITUATION



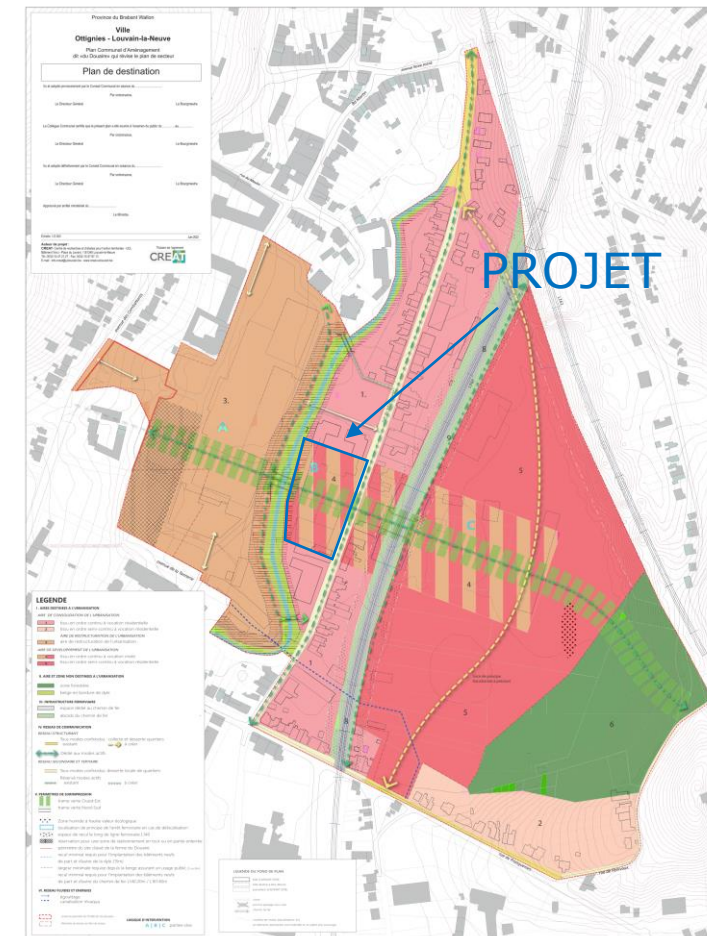


ENJEUX ET ATOUTS

- > **ATOUT: LOCALISATION** - Proximité immédiate du **centre** et de ses commodités
 - > Transports en commun: SNCB et TEC
 - > Centre-ville, commerce de proximité, ...
- > **ENJEUX**
 - > **SDT**: fin de l'étalement urbain, reconstruire la Ville sur la Ville, ...
 - > **Réhabilitation durable** d'un chancre/friche industrielle en centre-ville
 - > **Impact environnemental positif**
 - > Démolition d'entrepôts et locaux vétustes, énergivores et abandonnés
 - > Amélioration de la **perméabilité du sol** (CES 50%)
 - > **Dépollution**
 - > **Renforcement de la sécurité**: démolition de bâtiments instables & redynamisation centre-ville
 - > Mise en avant de la **mobilité douce**: locaux vélos intérieurs et accessibles, et extérieurs

ARCHITECTURE ET IMPLANTATION

- > **Respect des prescriptions du PCAR dit "du Douaire"** en cours d'instruction
 - > Architecture **contemporaine**, gabarits entre **R+2 et R+4+P**
 - > Augmentation **progressive** des gabarits, dernier étage en retrait
- > Implantation
 - > Rue du Monument: **alignement** avec rés. Pont de la Dyle
 - > **Large nouvel axe public 32m au coeur du projet**
 - > Recul min 8m par rapport aux berges de la Dyle (entretien et future promenade?)
- > Aménagements **publics**
 - > Augmentation de la **perméabilité**
 - > Création d'un large axe vert – renforcement de la **convivialité**
 - > **Stationnement et sécurisation**: Nouvelle bande de stationnement et élargissement du trottoir



Aire 4: Aire de développement de l'urbanisation: tissu en ordre continu à vocation mixte

PROGRAMME

LOGEMENTS

Studios	7	8%	50m ²
1CH	28	33%	75m ²
2CH	41	48%	95m ²
3CH	9	11%	125m ²
Total	85		

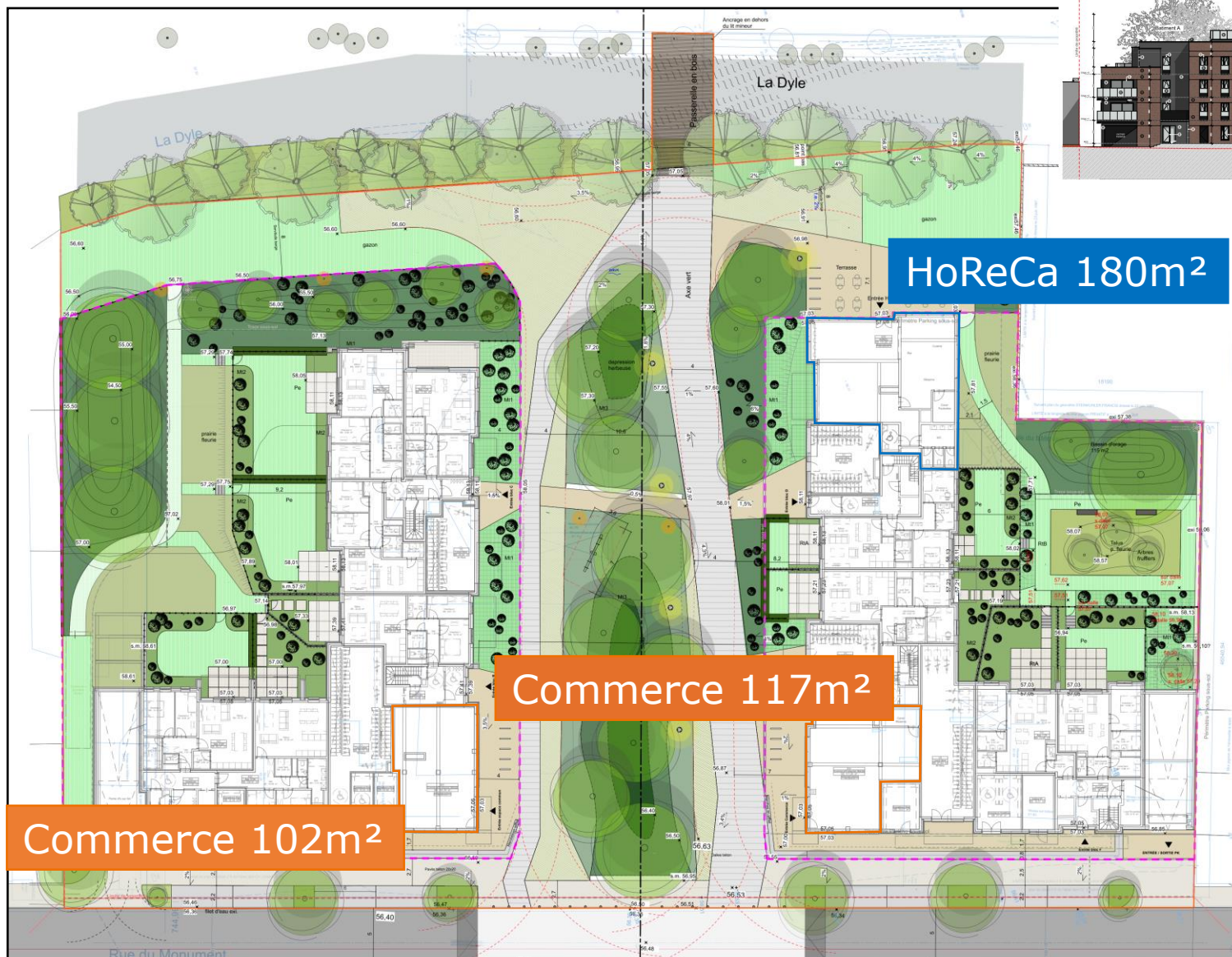
AUTRES FONCTIONS

Comm. de prox./ prof. libérales	2	102 & 117m ²
Horeca	1	182m ²

UNITES SECONDAIRES

Caves	88	
Parkings voitures	SS	106
	À rue	8
Parkings vélos	RDC couverts	260
	À rue	32

IMPLANTATION GENERALE

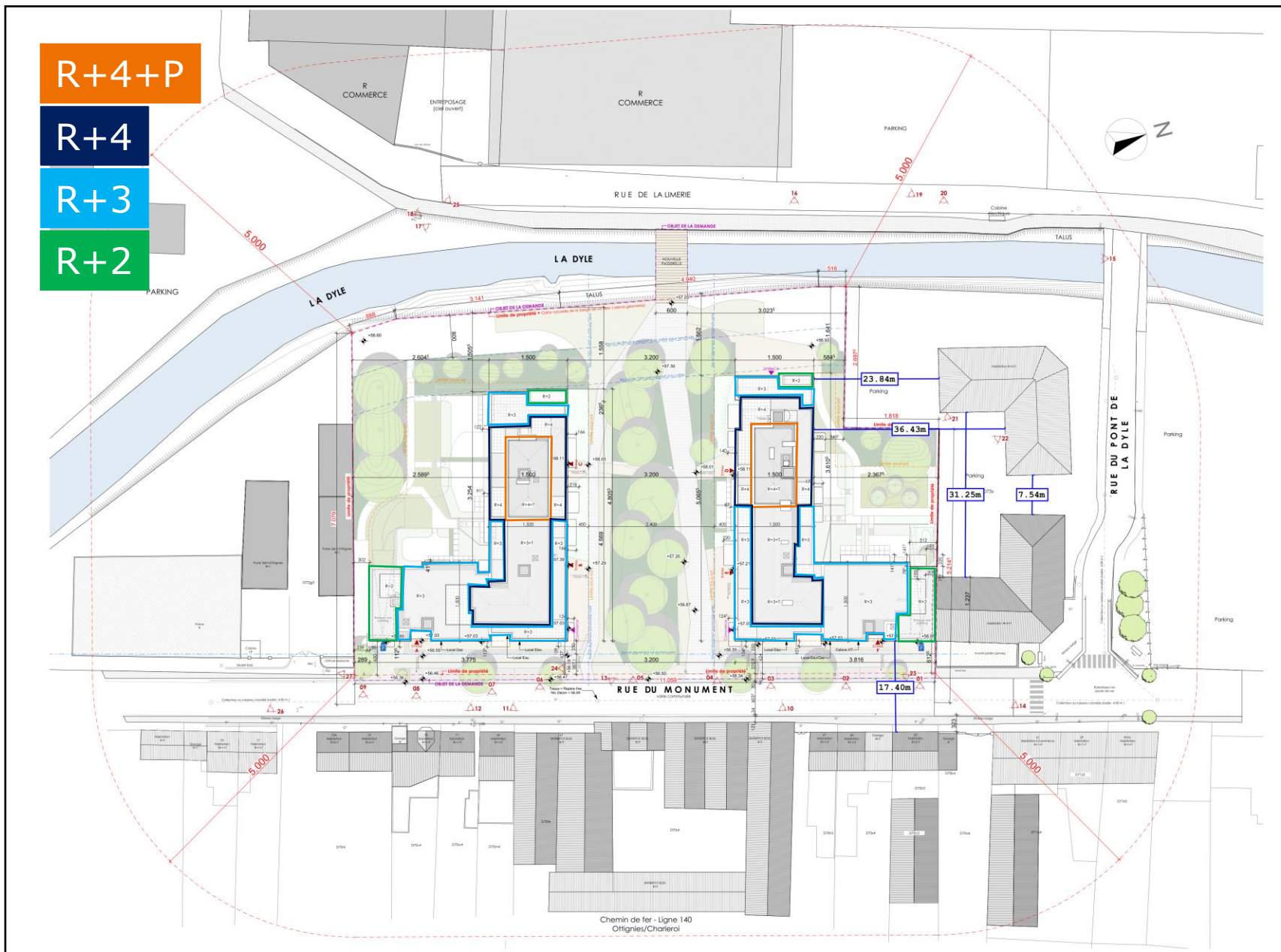


Élévation rue du Monument



Ex. Quartier Vallon des Garennes Nantes

VOLUMETRIE & RECULS





ENVIRONNEMENT

POLLUTION



- > Inventaire amiante destructif réalisé
- > Projet assainissement joint à la demande
- > Bureau d'études spécialisé: **RSK**
- > 9 taches de pollution identifiées
- > Mesures prises
 - > Zone projet: excavation totale
 - > TP1 hors projet: excavation partielle (soutènement pour garantir stabilité trottoir, impétrants et immeuble), pas de pompage nécessaire
 - > Assainissement de l'eau souterraine
 - > Pollution résiduelle pas de risque pour la santé humaine



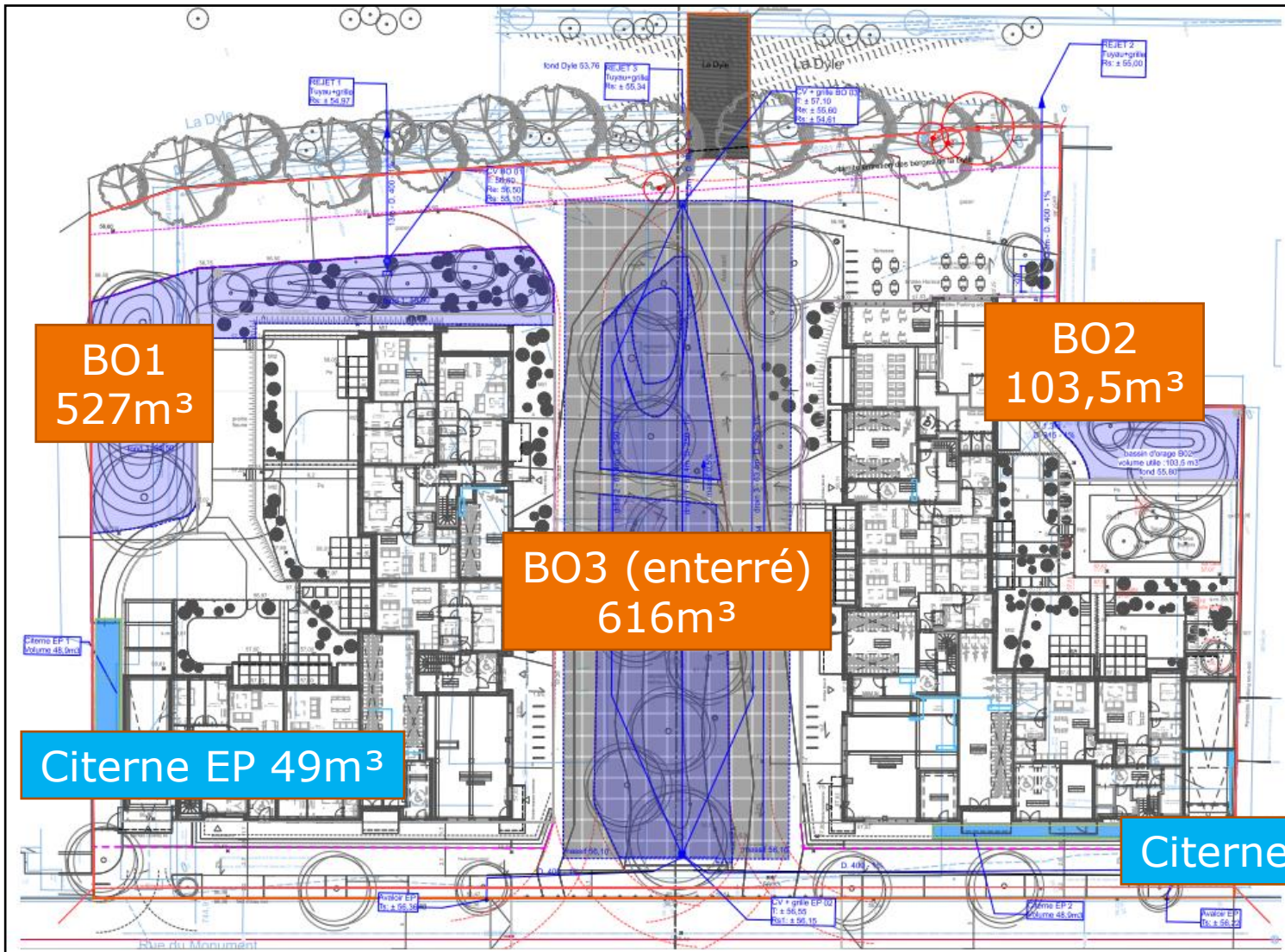
GESTION DES EAUX PLUVIALES (1/3)

TRAUMATISME INONDATIONS JUILLET 2021

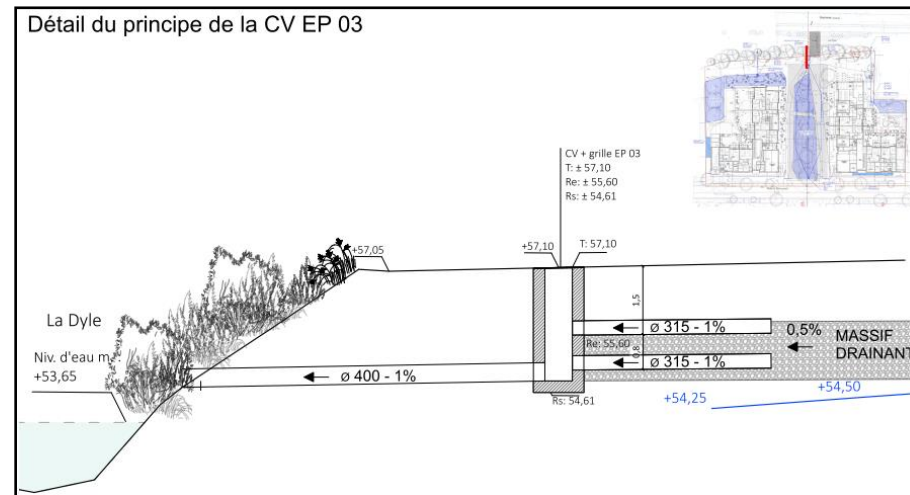
- > Origine: **débordement de la Dyle en amont** (chemin via la rue du Monument)
- > Mesures prises: **Abandon du projet introduit en 2020**
 - > Rehausse du niveau des RDC au niveau des inondations +10cm . Seul l'accès SS y déroge > **atardeaux**
 - > Amélioration de la perméabilité du site 100% > 50%
 - > Gestion des EP sur site: principes généraux
 - > **Pas d'infiltration** (rapport GEOLYS, présence nappes phréatiques)
 - > **Récupération et temporisation des EP**: bassins d'orage, citernes EP, toitures vertes, rejet trop-plein vers la Dyle (pas de rejet à l'égout)
- > 23/12/2021 (RW) **Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable**
 - > Projet non repris dans périmètre soumis à risque d'inondation (aléa et/ou axe de ruissellement)
 - > MAIS **situé sur un bien ayant été inondé**

GESTION DES EAUX PLUVIALES (2/3)

Plan des systèmes récupération et temporisation



Détail du principe de la CV EP 03



GESTION DES EAUX PLUVIALES (3/3)

Principes généraux

- > Gestion séparée domaine privé vs futur domaine public > Chacun chez soi
- > Dimensionnement, **volume minimum nécessaire 1235,13m³**, tenant compte
 - > **Temporisation** des EP tombant sur les surfaces actives (60l/m² selon recommandations SPW DGO3).
Selon coefficient surfaces (construction, type revêtement, pleine terre), **besoin 279,23m³**
 - > **Compensation** surfaces bâties et remblayées: cfr plan de déblai/remblai, **besoin 975,9m³**
 - > **Projet**: BO1 (527m³) + BO2 (103,5m³) + BO3 (616m³) = **1246,5m³ > 1235,13m³**
- Rem: temporisation toitures vertes extensives non prises en compte
- > Calcul SPW pour volume temporisation selon surface active, **période de retour 100ans** (habituellement 25ans) et débit de fuite 5l/s/ha: 229,3m³ < **Projet 279,23m³**



MOBILITE (1/2)

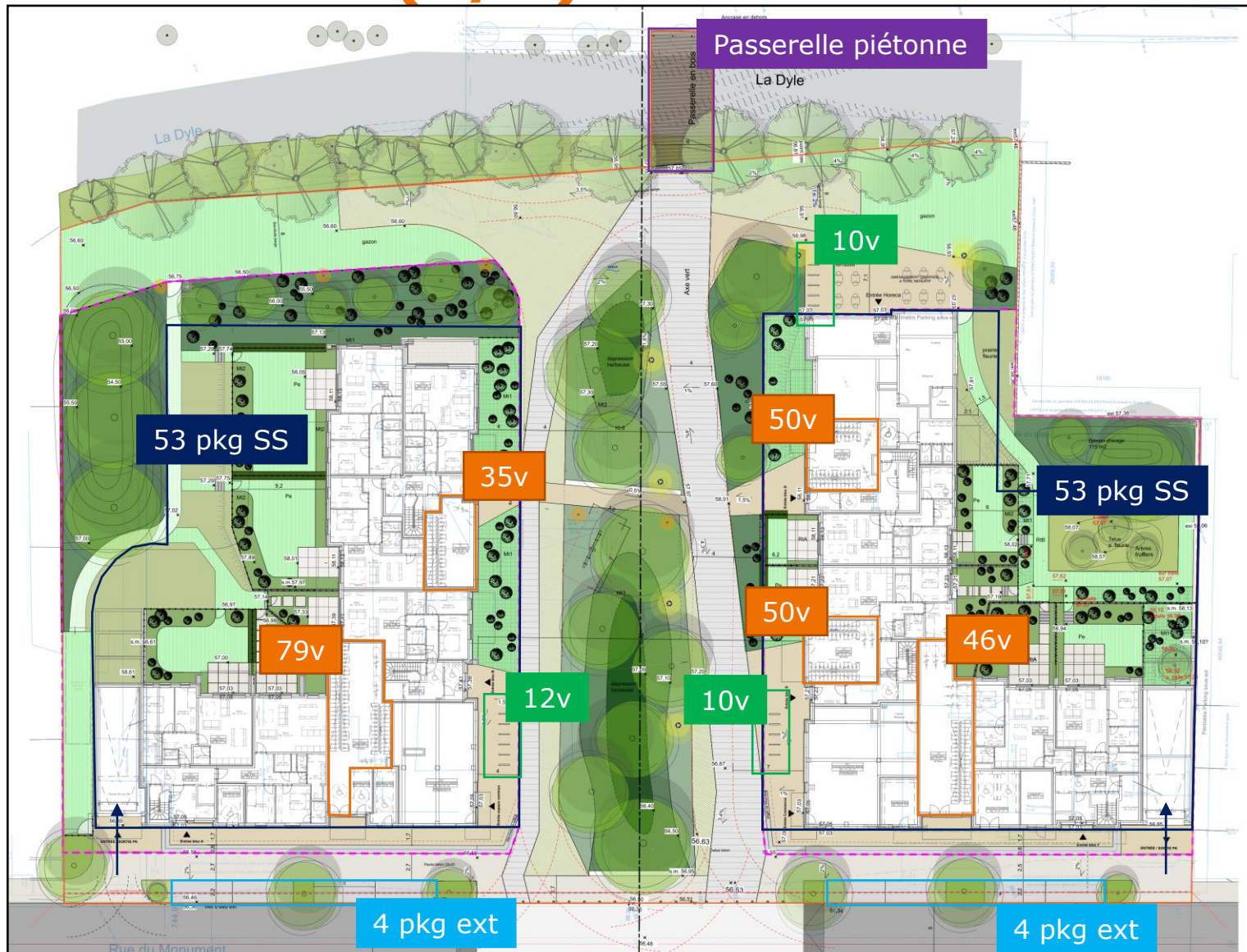
Cyclo-piétons au centre du projet

- > **Accessibilité PMR** garantie et vérifiée
- > **Nouvel axe vert** > Véritable promenade piétonne publique
- > **Connexion avec le Douaire**: passerelle cyclo-piétonne
- > **Piétons**
 - > Elargissement du trottoir rue du Monument 1,5m > 2,7m
 - > Mobilier urbain, lieu de détente et promenade
- > **Cyclistes**: locaux vélos privés et publics accessibles

Véhicules

- > 114 emplacements: 106 int. privés en 2 SS distincts + 8 ext. publics
- > Conditions de circulation faiblement changée – rapport Up&Cie

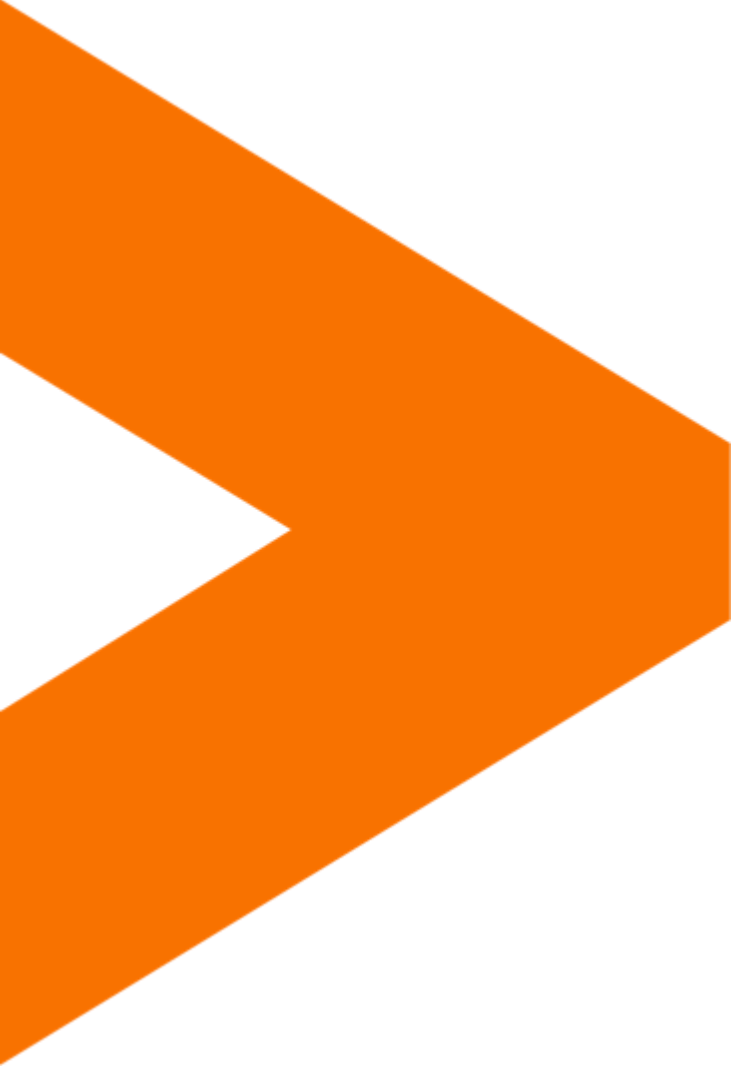
MOBILITE (2/2)





IMAGES DE SYNTHÈSE





Merci pour votre attention



Welcome
to the
neighbourhood.