

Dossier de Presse

Court Village : réception des premiers appartements. Ouverture du site ce 1^{er} juin.

Le nouvel éco-quartier, baptisé Court Village, et porté par la société Equilis se termine. Ce jeudi 18 mai 2017, a lieu la réception symbolique de la 1^{ère} clé des appartements résidentiels. C'est une manière de marquer la naissance de ce nouvel espace de vie.



Court Village, un nouveau quartier, connecté au centre-ville

'La création de ce nouveau quartier durable est très réjouissante pour Court-Saint-Etienne', déclarent Grégory Schulte et Christophe Hendrix, des agences immobilières Trevi Venturi et Hendrix.

Court-Saint-Etienne voulait faire du site industriel Henricot 2 et de son Parc à Mitraile une nouvelle opportunité d'urbanisation intemporelle, durable, conviviale et intergénérationnelle. Il n'en fallait pas plus pour motiver la créativité de l'équipe d'Equilis et lui donner l'occasion, en collaboration avec les architectes, d'imaginer **un projet mixte répondant à la vision des autorités locales**. L'objectif ne manquait pas d'audace : créer du neuf tout en maintenant une connexion évidente avec l'urbanisation existante. Il fallait donc réhabiliter sans défigurer et construire un espace qui rayonnerait sur l'ensemble.

Court Village, un projet en 3 phases

Sur un terrain de 9 ha, le projet prévoit, à terme, la construction de 350 logements et de 8.600 m² d'espaces commerciaux en **3 phases**.

Les travaux de construction de la phase 1 (152 appartements et 7.800 m² de commerces) se sont bien déroulés et permettent d'ouvrir ce nouveau quartier plus tôt que prévu. La date initiale était en effet prévue pour septembre 2017. Les appartements sont mis à disposition depuis fin avril, selon un échancier réparti par bâtiment. Quant aux commerces, ils ouvriront leurs portes en date du 1er juin 2017.

En ce qui concerne la partie résidentielle du projet, **125 appartements ont été vendus ; il en reste 27.** Une partie d'entre eux est mise en location. Certains résidents ont déjà pris possession des lieux.

En ce qui concerne la partie commerciale, les **enseignes qui ouvriront leurs portes**, dès le 1^{er} juin, sont les suivantes : Hubo, Action, Proximus, Boulangerie Louise, L&M coiffure, Délitraiteur, , Optique Noralia et Bemo Construct (showroom de châssis).

Conformément au planning initial, **la crèche**, pourra accueillir ses premiers bambins dès septembre 2017.

Comme prévu, ce quartier sera **connecté au centre historique** de Court-Saint-Etienne. A cet effet, deux maisons ont été démolies et les travaux de voiries et de construction d'un nouveau pont ont été entamés. Ces derniers permettront un véritable échange entre les deux pôles, que ce soit à pied, à vélo ou en voiture.

Court-Village, quartier durable

L'ambition d'Equilis était de construire le **1^{er} quartier durable de Wallonie selon le référentiel (2014)** développé par la Région Wallonne. La notion de quartiers durables a longtemps été utilisée sans véritable cadre. Celui-ci constitue un cadre général visant à inciter et favoriser l'émergence d'opérations innovantes en la matière. Equilis s'inscrit dans cette vision.

Une réponse aux critères définis par le référentiel de quartier durable :

Potentialités du site et du quartier

- *En termes de mobilité*
 - *Le site se situe juste à côté de la gare de Court-Saint-Etienne, à une distance moyenne de 400 mètres. Celle-ci est desservie par la ligne L qui relie Tamines et Ottignies avec une fréquence d'un train par heure dans chaque sens.*
 - *Six lignes de bus passent par Court-Saint-Etienne dont quatre juste à l'entrée du site : 19 Nivelles-Ottignies, 28 Genappe-Tangissart-Ottignies, 30 Genappe -Lasne - Cérroux – Ottignies, 366 Court-Saint-Etienne - Rixensart – Ixelles.*
 - *Site bordé par un Ravel qui jouxte les voies de chemin de fer et permet de rejoindre Ottignies/Louvain-La-Neuve, quasiment en site propre.*
- *Mixité des fonctions et équipements scolaires*
 - *La majorité des fonctions sont déjà présentes à Court-Saint-Etienne: commerces, services (banque, pharmacie,...), équipements publics (bibliothèque, académie, marché,..) ainsi que des écoles secondaires et primaires.*
 - *Le PAM présent à l'extrémité ouest du site est un bâtiment historique connu. Il appartenait à l'usine Henricot et fut complètement rénové début des années 2000. Il propose actuellement des évènements tels que des expositions, des spectacles et des festivités.*
 - *Rajout d'une crèche de 42 lits.*

- *Densité du projet*
 - *Au vu des potentialités du site, le quartier se doit d'être dense. Il propose environ 350 logements sur une superficie de 9ha.*

Les ressources

- *Mitoyenneté*
 - *Le projet étant composé principalement d'appartements, la majorité des logements sont considérés mitoyens et permettent donc de limiter les déperditions thermiques.*
- *Ensoleillement et lumière naturelle*
 - *Les bâtiments ont été orientés dès leur conception pour profiter un maximum de la lumière et la chaleur solaire. 73% des façades sont considérées ensoleillées au regard des critères définis par le référentiel.*
- *Besoins de chauffage et énergies renouvelables*
 - *La captation naturelle de l'énergie solaire, la forte mitoyenneté et l'isolation thermique importante permettent à tous les bâtiments de respecter les critères de constructions basses énergie avec un besoin en chauffage inférieur à 30kWh/m²an.*
 - *Environ 25% des logements sont passifs grâce à une isolation thermique renforcée et du triple vitrage.*
 - *De plus, les appartements sont majoritairement traversant pour permettre une aération naturelle. Enfin, des panneaux solaires ont été installés sur certaines parties et contribuent à l'utilisation d'énergie renouvelable.*
- *Matériaux et réversibilité*
 - *Une prise en compte efficace des cycles de vie des bâtiments et matériaux a été réalisée sur l'ensemble du projet : un langage architectural intemporel, des constructions faciles à entretenir, des matériaux durables et recyclables.*
 - *Le projet s'installe sur un ancien site industriel d'usines sidérurgiques dont les sols étaient pollués. Une phase de dépollution a été menée à bien.*

Les milieux naturels

- *Imperméabilisation des sols et eau de pluie*
 - *L'infiltration de l'eau de surface est limitée. C'est pourquoi, l'eau des voiries et des toitures est reprise dans deux bassins d'orage enterrés. Lors de grandes pluies, l'eau en surplus est rejetée dans la Dyle.*
 - *Les toitures vertes permettent de soulager les bassins d'orage en jouant le rôle de « zone tampon ».*
 - *Les eaux usées quant à elles sont envoyées à l'égout public.*
- *Espaces verts*
 - *Le site est bordé à l'ouest d'un parc avec un étang et à l'ouest du Bois des Franquénies, la Dyle passe au centre du site et est agrémentée d'une promenade.*
- *Espaces plantées*
 - *Une attention particulière a été apportée aux plantations des abords. Les aménagements paysagers ont été étudiés dans le but d'utiliser des plantes durables, indigènes et variées qui demandent peu d'entretien tout en fournissant un cadre agréable et coloré toute l'année.*
 - *Certaines toitures sont végétales, intensive ou extensive, et augmentent la biodiversité.*

Les aménagements

- *Liaisons du quartier*
 - *La création de nouvelles voiries publiques permet une circulation fluide du trafic sans cul-de-sac. L'accès principal se fait par l'Avenue des Métallurgistes au nord et l'Avenue Wisterzée au sud. Un 3ème accès carrossable est prévu Avenue des*

combattants. Les vitesses sont limitées à 20km/h ou 30km/h pour diminuer la pollution et augmenter la tranquillité et la sécurité.

- *Le cheminement piéton le long de la Dyle est maintenu et agrémenté de mobiliers urbains et lumineux.*
- *Stationnement – auto et vélo*
 - *La proximité des services et équipements favorise l'utilisation des modes doux, c'est pourquoi chaque logement dispose d'au moins un emplacement vélo privé intérieur ou extérieur.*
 - *La voiture n'a cependant pas été lésée, et les dispositifs suivent le même principe que pour les stationnements vélos. Chaque logement dispose d'une place de parking intérieure ou extérieure. De plus, il existe réparti sur le site de nombreux parkings : devant le PAM le long de la voie ferrée, le long des voiries.*
- *Paysage, architecture et image du quartier*
 - *Volontairement riche et variée afin d'éviter tout effet de « cité », le quartier est développé selon sa propre architecture en-dehors des zones de raccords avec le tissu urbain existant. Les matériaux utilisés sont le crépi, la brique, le bois et ponctuellement le zinc avec une dominante claire.*
- *Les aménagements proposés sont une invitation à retrouver le sens et la qualité de vivre ensemble.*
- *Appropriation – espaces privatifs*
 - *Tous les logements ont leur propre espace privé extérieur, majoritairement sous la forme d'une terrasse de plus de 6m².*
- *Appropriation – équipements collectifs*
 - *Des zones de rencontres, de loisirs sont prévues dans le quartier : des places publiques, un terrain de sport et une plaine de jeux.*
- *Gestion des déchets*
 - *Chaque habitant est prié de trier ses déchets et trouvera proche du pied de son immeuble un système de récupération centralisé des déchets géré par l'IBW, une première pour le Brabant wallon.*
 - *Les espaces publics sont pourvus de nombreuses poubelles publiques.*

La mixité et la participation

- *Mixité fonctionnelle*
 - *Le projet ne fait pas que profiter de la mixité fonctionnelle présente autour du site, il va aussi offrir à l'ensemble de la ville de nouvelles fonctions: commerces, crèche, parkings, ...*
- *Mixité des logements*
 - *La taille des logements varie du studio à l'appartement 3 chambres.*
- *Mixité sociale*
 - *Des logements sociaux seront bientôt construits par la Province sur le site du modelage qui jouxte la phase 1 de Court Village.*
- *PMR – logements et espaces publics*
 - *Conscient que l'accessibilité est une source d'autonomie, un souci tout particulier a été porté à la logique de déplacement cohérente. Nous adhérons au principe de la région wallonne que concevoir est économiquement plus intéressant et durable qu'adapter. Tous les logements et espaces publics sont accessibles aux PMR.*

Court-Village, en résumé

- 1^{er} quartier durable de Wallonie (*)
- Mixité des fonctions (logements, commercial, culturel)
- 350 logements en 3 phases (appartements de tailles diverses)
- 8.600 m² de commerces
- Une nouvelle crèche communale de 42 lits
- Une localisation exceptionnelle, à proximité immédiate de la future gare RER de Court-Saint-Etienne, à 10 min. de la gare d'Ottignies, le plus gros nœud ferroviaire de Wallonie, à 10 min. de Louvain-La-Neuve et à proximité immédiate des autoroutes E411, N25, N5 et E19
- Mobilité douce
- Espace aéré, calme et vert, entouré de bois et de campagne, baigné par la Dyle
- Bâtiments passifs et basse énergie
- Architecture soignée et innovante
- Architectes : ABR, Altiplan
- Agents : Trevi Venturi, Immobilière Hendrix
- Adresse : Avenue des Combattants – 1490 Court-Saint-Etienne

Contacts presse - Equilis

Muriel Hubert – Marketing & Communications Manager - muriel.hubert@equilis.net (0498/906903)

Jean-Philippe Doutrelugne – Pilote du projet – jean-philippe.doutrelugne@equilis.net (0496/554502)

Avenue Jean Mermoz 1 bte 4 - B-6041 Gosselies - Tél. +32 [0] 71 91 95 32 - www.equilis.net

info@court-village.be – www.court-village.be

Photos HD disponibles sur demande