



RUE DE MONTREUIL



DOSSIER DE PRESENTATION
LE 25 / 01 / 2021



SOMMAIRE

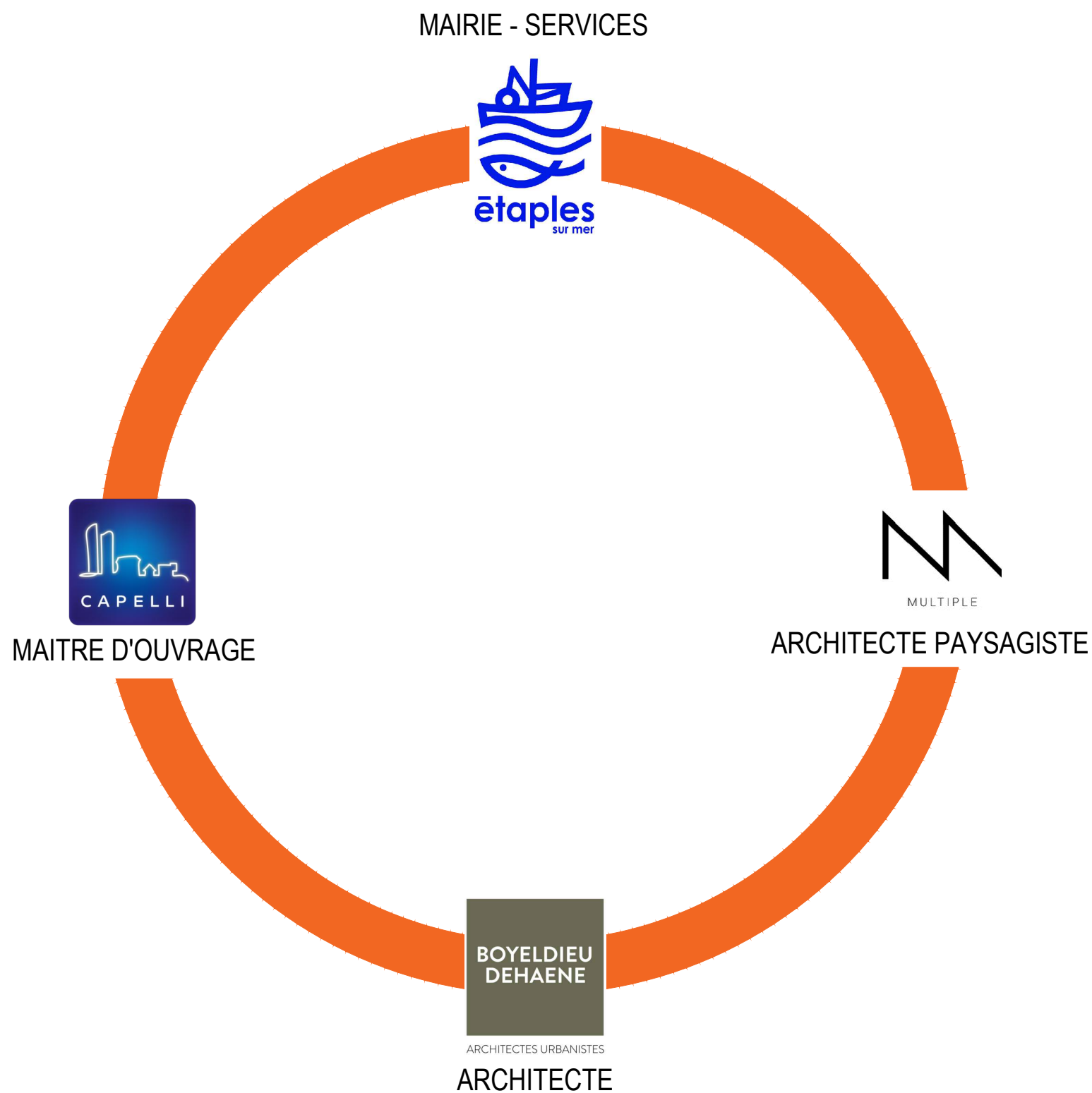
1. PRESENTATION DE L'EQUIPE
2. LE CONTEXTE
3. LES AMBITIONS
4. LE PROJET

01 PRESENTATION DE L'EQUIPE

1. L'EQUIPE

Un travail collaboratif à travers des compétences adaptées et reconnues.

Une réponse synonyme de qualité et d'innovation pour l'ensemble des acteurs.





▶ **Christophe CAPELLI**
Président Directeur Général



▶ **Jean-Charles CAPELLI**
Directeur Général

Capelli, aménageur d'espaces de vie en zones urbaines et périurbaines, fondée en 1976, est aujourd'hui dirigé par Christophe et Jean-Charles. La société de promotion immobilière fait désormais partie de la génération des quadras. Au fil des années, le Groupe Capelli s'est forgé une solide expérience de promoteur-aménageur de lieux de vie individuels et collectifs.

Ce qui fait sa force : la préservation d'un esprit d'entreprise familiale permettant agilité et flexibilité. Ceci constitue un véritable atout afin de s'adapter aux contextes urbains, territoriaux, économiques et techniques que soulèvent chaque projet.

Avancer, créer, innover en permanence, voici « le secret Capelli » pour permettre :

1. à un vaste public, des accédants aux seniors, d'acquérir une résidence principale « premium » en accord avec leurs attentes spécifiques : financières, géographiques, fonctionnelles, architecturales mais aussi en matière d'éthique, d'innovation... .
2. aux territoires, de trouver un partenaire fiable, capable d'apporter son expertise pour l'accompagnement des collectivités dans la mutation des territoires et de leurs administrés, le renouvellement des usages, les engagements environnementaux... .

En 2019, la société enrichit son spectre d'action avec la création de la division des Grands Projets & Innovations. Cette cellule agit sur le périmètre national ainsi qu'en Suisse et au Luxembourg. En charge des concours et du développement de projets urbains complexes, **elle anticipe les nouvelles attentes et nouveaux modes de vies aux côtés des élus locaux. Le Groupe Capelli est aujourd'hui en mesure d'aménager et de réaliser tous types d'habitats en accession ou en location, conventionné ou libres, construits neufs ou rénovés incluant tous types de montages plus ou moins complexes tel que le récent BRS notamment.**

Coté à la Bourse de Paris depuis 2004, le Groupe Capelli dispose de ressources nécessaires pour mener à bien sa politique de développement, enrichir son offre et poursuivre son expansion européenne.

Implantation

7 agences - 174 Collaborateurs

Île-de-France
Hauts-de-France
Nouvelle Aquitaine
Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Rhône-Alpes
Luxembourg
Suisse

Actionnariat

73,74%

Famille Capelli

Claudine & Jean-Claude
Jean-Charles & Christophe

26,20%

Public

0,06%

Auto-détention

Chiffre d'affaires HT : Promotion immobilière

2017

162 M €

2018

186 M €

2019

202 M €

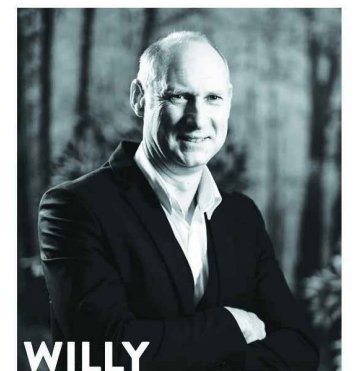
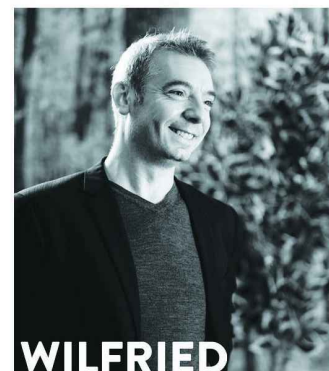
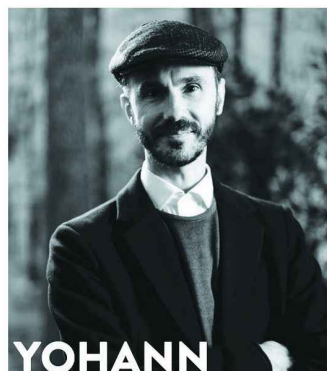
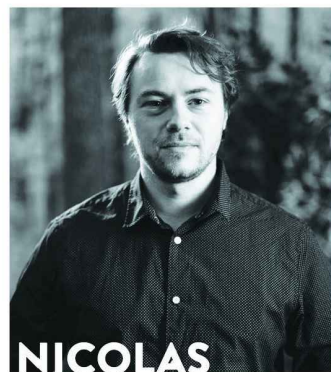
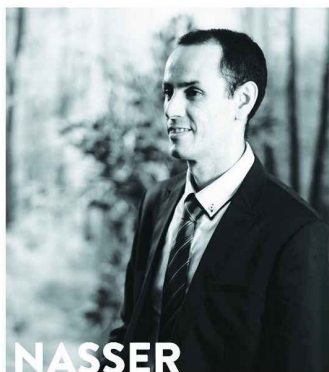
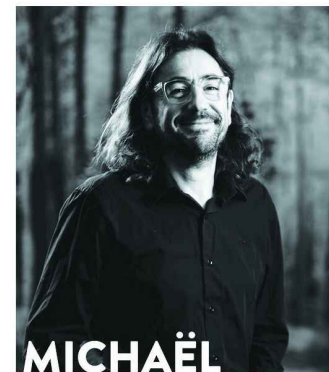
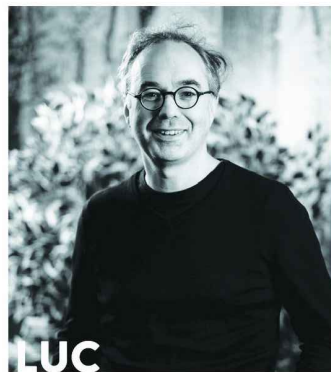
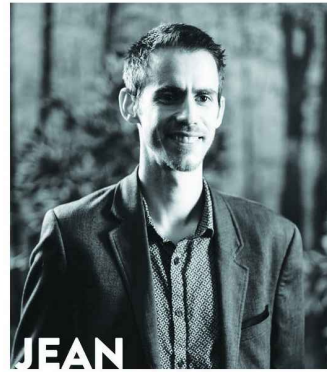
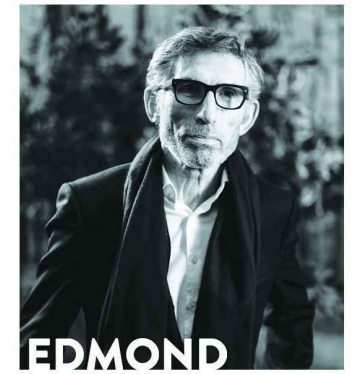
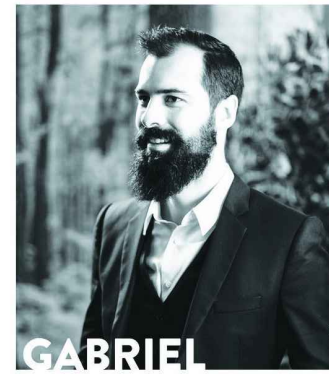
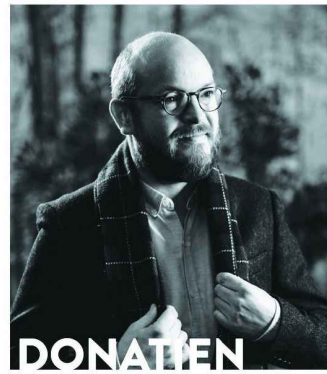
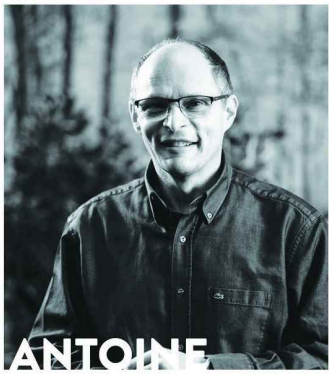


L'agence **Boyeldieu Dehaene** est une agence basée à Lille, forte d'une équipe de **17 architectes et 23 collaborateurs** qui oeuvrent dans la région des Hauts de France. Concevoir en respectant l'environnement immédiat, mettre en scène un projet en valorisant son paysage direct ou encore construire en anticipant les futures normes énergétiques et environnementales font partie des valeurs fondamentales de leurs projets de construction.

Très attachée à la région et fortement présente sur la métropole, l'agence **s'inspire de l'histoire des lieux pour assurer les continuités, et s'attache à créer des projets ambitieux qui répondent aux attentes des futurs utilisateurs, des habitants et aussi des riverains du projet.**

L'agence intervient sur des projets d'une grande variété dans les belles villes de la région Hauts-de-France.





LUC DEHAENE A LA TETE DE L'AGENCE



LOGEMENTS COLLECTIFS - BERCK-SUR-MER



AMENAGEMENT D'UNE PLACE PUBLIQUE ET LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS - AMBLETEUSE



MAISON MEDICALE ET LOGEMENTS COLLECTIFS - LE TOUQUET



LES TERRASSES DE LA FALAISE - BOULOGNE-SUR-MER



MULTIPLE architecture & urbanism formerly ARJM

Avenue des Gaulois 3 Gallierslaan
1040 Bruxelles Brussel
+32 2 502 13 15 / info@multiple.be

Depuis le 26 septembre 2016, le bureau **ARJM Architecture sprl** a changé de dénomination et devient **MULTIPLE Architecture-Urbanism sprl**.

Le siège social, le numéro de Registre des Personnes Morales de Bruxelles et le numéro de TVA restent inchangés.

- Le siège social est situé au 3 Avenue des Gaulois, à 1040 Bruxelles.
- Le numéro de Registre des Personnes Morales de Bruxelles est toujours le : 0895 037 113.
- Le numéro de TVA est toujours le : BE 0895037113

Abdelmajid Boulaïoun, architect Partner at MULTIPLE (formerly ARJM)

After earning his Masters degree in Architecture and Urbanism from Saint-Luc Architecture in Brussels in 1996, Abdelmajid Boulaïoun joined SUM, office for Architecture and Urbanism, where he contributed to several large projects, including the development of the masterplan of Eilandje in Antwerp.

In 1998 he founded ARJM Achitecture.

Focusing on the realisation of public buildings and facilities. Notable projects include the library of Boechout in Antwerp, a school in Ostend, a school in Managua (Nicaragua), the Herstal train station, the masterplan for the square in the center of Merelbeke and the masterplan of the new harbour of Nieuwpoort.

In 2016, ARJM Architecture changes its name to MULTIPLE Architecture & Urbanism.

In addition to his practise, Abdelmajid Boulaïoun has been teaching architecture in the Masters programme at the Université Catholique de Louvain (UCL) since 2005.

Awards and Nominations :

2017 : Laureate of Prix Baron Horta from the "Académie Royale de Belgique" (period 2012-2017)

2015 : "Grand prix d'Architecture de Wallonie 2015" for the rail station of Herstal

2008 : Architecture Prize of West Flanders for the KA1 school in Ostend

2007 : Nominee for the Architecture Awards 2007 for the KA1 school in Ostend

2005 : Ernest Acker Prize from the Royal Academy of Belgium

2002 : Charles Duyver Triannual Architecture Prize for the Library in Boechout

2001 : Nominee for the Architecture Awards of 2000 for the Library of Boechout

1997 : Van Hove Prize for the project Biestebroekkaai in Brussels



Livia de Bethune, architect, urban planner
Partner at MULTIPLE (formerly ARJM)

After graduating as an architect at Sint-Lucas (KU Leuven), Gent, Livia de Bethune studied conservation and restoration at the R. Lemaire International Centre for Conservation, KU Leuven. She did a post-graduate (1993-1994) in urbanism and urban design at the UPC, in Barcelona, under supervision of her mentor, Manuel de Sola-Morales.

Livia DE BETHUNE, architect, urban-planner, MSc in conservation, has a practice in architecture and urban design, MULTIPLE architecture & urbanism in Brussels and is lecturer at the faculty of architecture, Sint Lucas, KU Leuven, since 1994.
She developed an expertise on architecture with a special focus on urban design and infrastructure during her architectural career at SumProject and MULTIPLE.

She was responsible for several urban design projects at SumProject; for instance two new tramlines in Brussels, the central boulevards of Brussels, the surroundings of the Leie and College bridge in Kortrijk, the design of the surroundings of Chaude Rivière at Euralille, the masterplan for the yacht harbor of Nieuwpoort, the multi-modal pole of Saint-Omer in France,...

At MULTIPLE, she coordinates projects such as the Park Browning at Herstal, an art and care park in the north of Antwerp, the neighborhood of Nekkernova in Mechelen, the requalification of the banks of the Somme in Amiens.

She also worked and gave urban consult, for SumProject and for MULTIPLE, for the sustainable development of several towns in Belgium and France; Le Touquet-Paris-Plage, Oudenaarde, Amiens, Etaples, ...

Professional Career:

Since 2016 : Partner of MULTIPLE, architecture & urbanism, Brussels

Since 1994 : Lecturer at the KU Leuven, faculty of architecture, master of urbanism and architecture

2009 - 2015 : Partner of SumProject, Brussels

2003 - 2015 : Responsible for the urban design and public space projects at SumProject

2005 - 2010 : Lecturer at ISURU, Institut supérieur d'urbanisme et de rénovation urbaine, Brussels

1994 - 2015 : Architecture & urban design projects at SumProject, Brussels

1993: Urban development projects at studio Manuel Sola-Morales, Barcelona

Collaborating Architects

- Kathy Vanhulle, architect

Graduated at Sint-Lucas (KU Leuven), Gent

- Pedro de Gois Nogueira, architect

Graduated at UCL, Faculty LOCI, Tournai

- Manon Vanel, eng. architect

Graduated at UCL, Faculty LOCI, Louvain-la-Neuve

- Philippe Boris, architect

Graduated at UCL, Faculty LOCI, Bruxelles

- Ewout Vanvooren, landscape architect, urbanist

Graduated at KUL, Gent

- Valentin Garcia, architect

Graduated at ENSAM, Montpellier (FR)

- Roxane Van Ginneken, designer, landscape architect

Graduated at ENSAPLV, Paris (FR), and INSA Val de Loire, Blois (FR)

- Marc Rouserez, architect

Graduated at I.S.A. Victor Horta, Bruxelles

02 LE CONTEXTE



2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE



PHOTO 01 - DEPUIS LA PLACE GENERAL DE GAULLE



PHOTO 02 - DEPUIS LA PLACE GENERAL DE GAULLE



PHOTO 03 - DEPUIS LA PLACE GENERAL DE GAULLE

2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE



PHOTO 04 - DEPUIS LA RUE DE MONTREUIL



PHOTO 06 - DEPUIS LE BOULEVARD JACQUES LEFEBVRE



PHOTO 05 - DEPUIS LA RUE DE MONTREUIL



PHOTO 07 - DEPUIS LA RUE DU GENERAL OBERT

2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE



PHOTO 08 - DEPUIS LA RUE GRAND PIERRE



PHOTO 10 - DEPUIS LA RUE DES VILERS



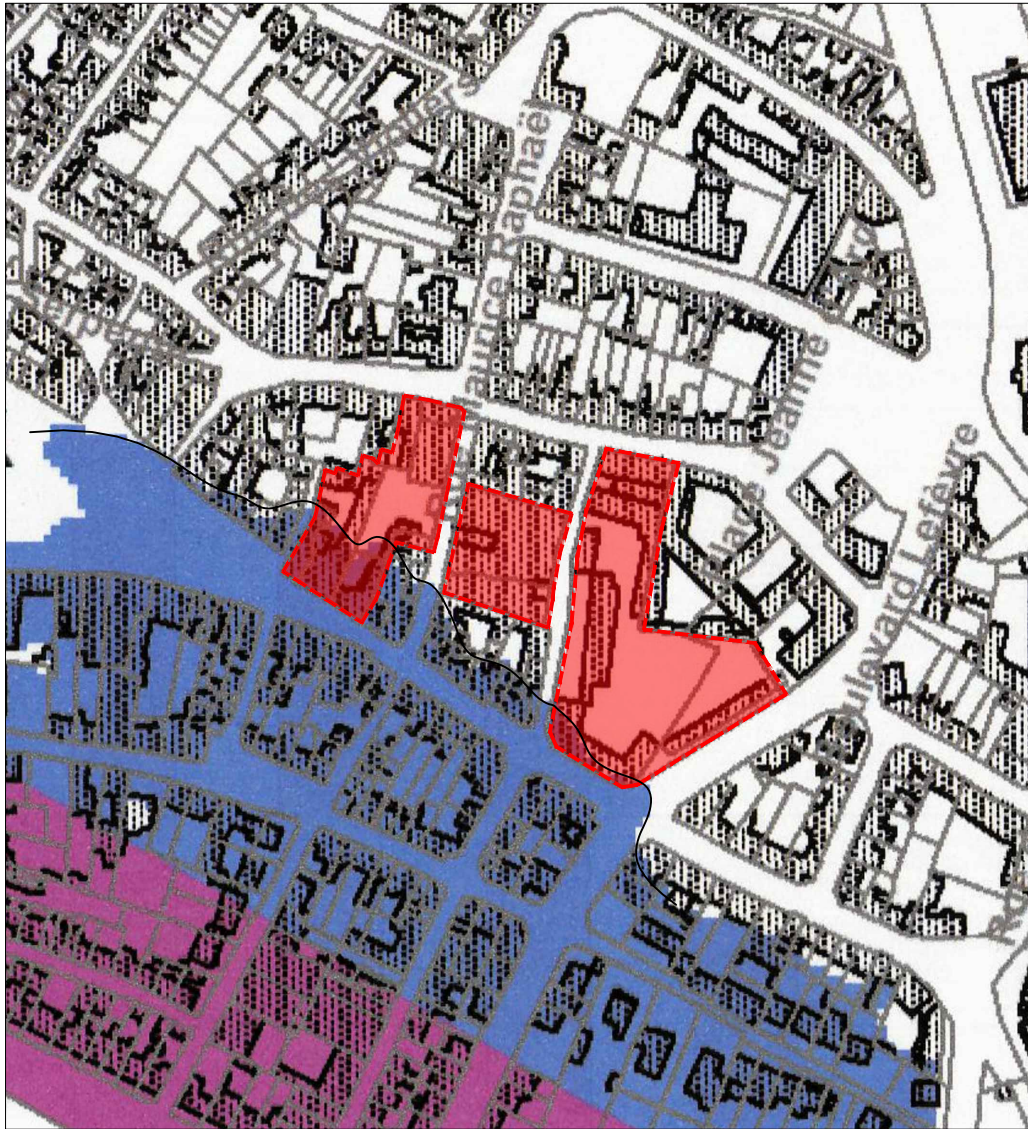
PHOTO 09 - DEPUIS LA RUE MAURICE RAPHAEL



PHOTO 11 - DEPUIS LA RUE DU GENERAL OBERT

2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

ZONAGE P.P.R.L.



EXTRAIT DU REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE BLEU

Article 1.2 : Sont autorisés sous réserve des prescriptions suivantes :

1.2.a les constructions nouvelles à destination d'habitation

- Surfaces de plancher situées au-dessus de la côte de référence
- Emprise au sol limitée à 20% de la surface de l'UF ou à 100m² si l'UF est inférieure à 500m²
- Pas de cave ni sous-sol
- Maintien en état des fonctionnalités pendant et après la submersion.

1.2.e les ERP de classe de vulnérabilité 2 et 1

- Les équipements sensibles, citernes de produits polluants ou toxiques et les stocks seront situés au-dessus de la côte de référence
- Emprise au sol limitée à 40% de la surface de l'UF ou à 100m² si l'UF est inférieure à 500m²
- Accès extérieur permettant l'évacuation et le passage des secours (balcon, fenêtre....)
- Etude permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation montrera que la vulnérabilité économique et humaine du projet au risque de submersion marine est maîtrisée.
- Maintien en état des fonctionnalités pendant et après la submersion
- Déchets et produits toxiques confinés afin d'éviter toute dispersion en cas de submersion marine.

ZONAGE P.P.R.N.



RISQUE NATUREL DE CAVITE SOUTERRAINE NON MINIERE

La commune d'Etaple est soumise à des risques d'effondrement dus à des cavités souterraines.

Plusieurs cavités sont répertoriées dans le périmètre de la ville mais aucune n'est localisée à moins de 500m des différentes unités foncières de la zone d'intervention.

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

03 **LES AMBITIONS**



- PROLONGER LE TISSU URBAIN MEDIEVAL EXISTANT -



PHOTO 01 - DEPUIS LA RUE DES VIOLIERS



PHOTO 02 - DEPUIS LA RUE MAURICE RAPHAEL

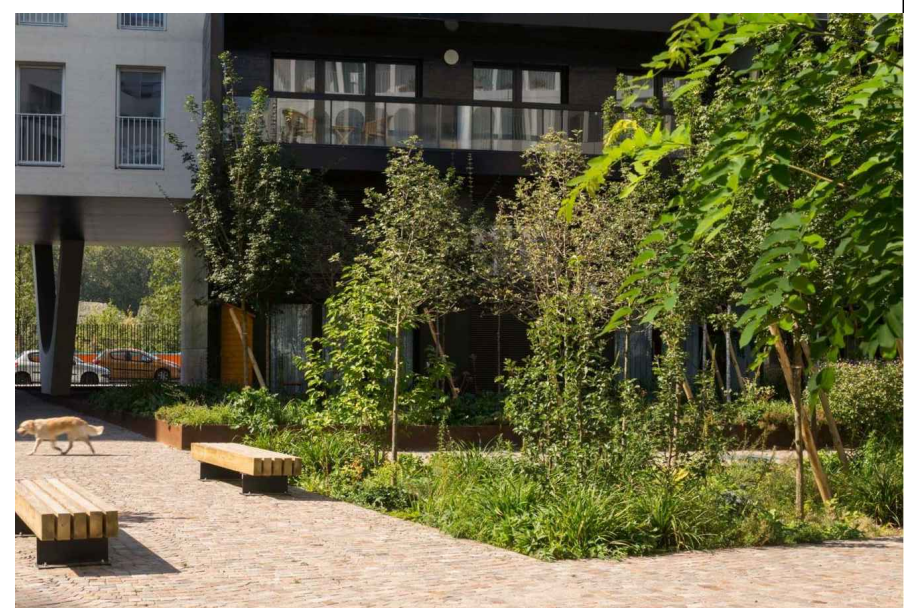
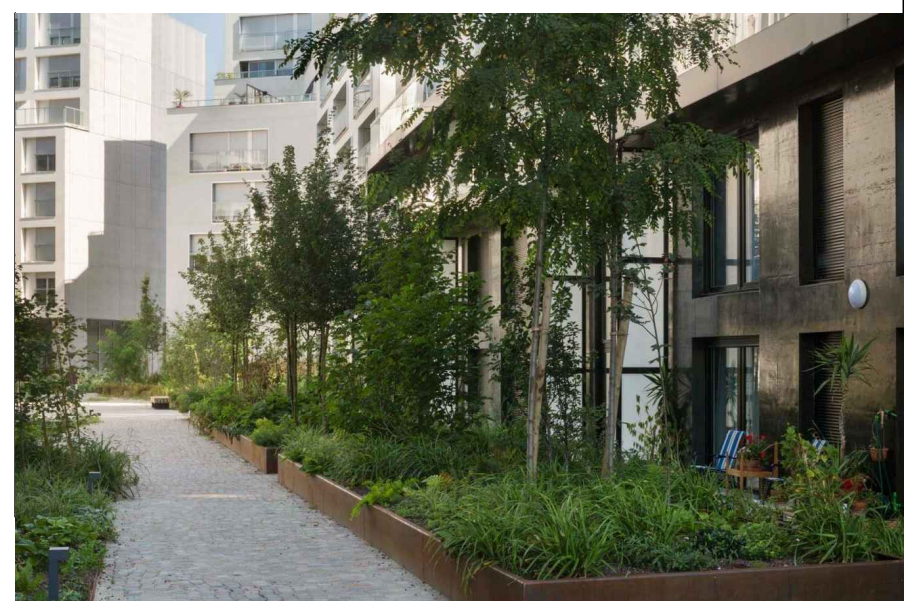
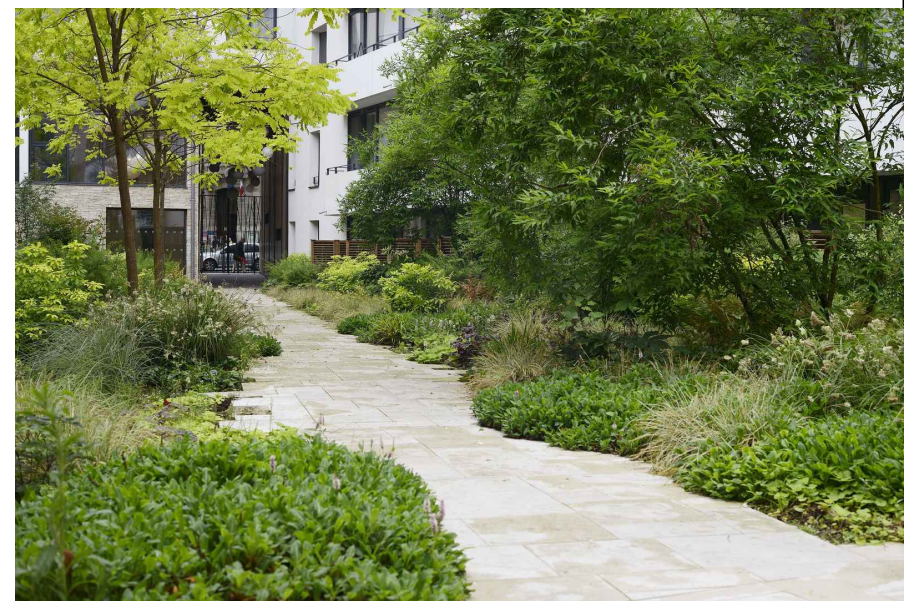


PHOTO 03 - DEPUIS LA RUE DE MONTREUIL

3. LES AMBITIONS

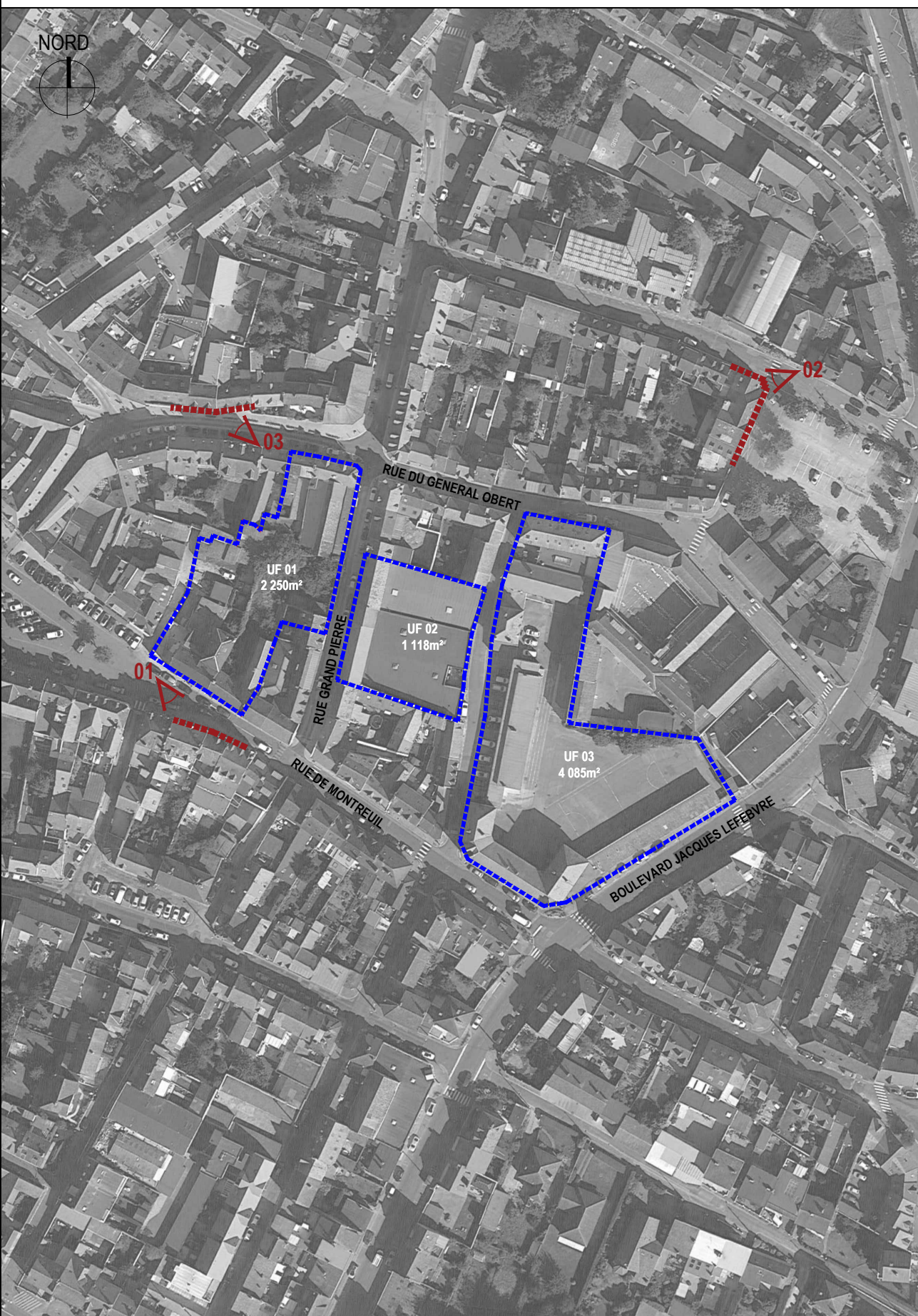


- CREER DES COEURS D'ILOTS VERDOYANTS -



- REFERENCES COEURS D'ILOTS PAYSAGERS -

3. LES AMBITIONS



- S'INSPIRER DES FACADES ENVIRONNANTES -



- 01. Façade rue de Montreuil -



- 02. Façade place Jeanne d'Arc -



- 03. Façade rue du général Obert -

3. LES AMBITIONS

04 LE PROJET



UF 01
2 250m²

UF 02
1 118m²

UF 03
4 085m²

RUE DU GENERAL OBERT

RUE DE MONTREUIL

RUE GRAND PIERRE

BOULEVARD JACQUES LEFEBVRE

Etat actuel - Ech. : 1/1000e

4. LE PROJET



PROGRAMME

ILOT 01

- 3400m² de SdP logements
soit 55 lots
- 150m² de commerces

ILOT 02

- 1800m² de SdP logements
soit 30 lots

ILOT 03

- 7000m² de SdP logements
soit 116 lots
- 300m² de restaurant

Etat projeté - Ech. : 1/1000e

4. LE PROJET



Localisation des perspectives

4. LES PERSPECTIVES



4. LES PERSPECTIVES

01 - Vue existante depuis la place Général de Gaulle



01 - Vue projetée depuis la place Général de Gaulle

4. LES PERSPECTIVES



02 - Vue existante depuis la rue de Montreuil

4. LES PERSPECTIVES



4. LES PERSPECTIVES

02 - Vue projetée depuis la rue de Montreuil



03 - Vue existante depuis la rue du Général Obert

4. LES PERSPECTIVES



03 - Vue projetée depuis la rue du Général Obert

4. LES PERSPECTIVES



4. LES PERSPECTIVES



4. LES PERSPECTIVES

04 - Vue projetée depuis la rue du Général Obert



5 - Vue existante depuis la rue de Montreuil

4. LES PERSPECTIVES



4. LES PERSPECTIVES

5 - Vue projetée depuis la rue de Montreuil



6 - Vue existante depuis la rue Grand pierre

4. LES PERSPECTIVES



6 - Vue projetée depuis la rue Grand pierre

4. LES PERSPECTIVES

