Cadre 6 – Options d'aménagement et parti architectural du projet

Maître de l'ouvrage :
PIB s.a.
Rue du Fond Cattelain n°1/1
1435 MONT- SAINT- GUIBERT



Adresse du bien :
Chaussée de Liège - rue du Buresse
5360 HAMOIS

Version corrigée suivant la demande de complément de dossier datée du 29 juillet 2021

SOMMAIRE

1. SITUATION DE FAIT & SITUATION DE DROIT 3

1.1. PREAMBULE 3

1.2. LOCALISATION 3

1.3. SITUATION DE DROIT 6
1.3.1. Plan de secteur (PS) 6
1.3.2. Décret relatif à la gestion des sols 6
1.3.3. Lotissements (LOT) 6

1.4. SITUATION DE FAIT 7
1.4.1. Situation générale - Intégration dans le contexte environnant 7
1.4.2. Le dénivelé général du terrain 7
1.4.3. Orientation et ensoleillement 8

2. PROJET 9

2.1. PRINCIPES D'IMPLANTATION 9

2.2. MOBILITÉ : ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT 111

2.3. PHASAGE DES TRAVAUX 11

2.4. VÉGÉTATION ET GESTION DES EAUX POUR CHAQUE PARCELLE. 11

2.5. VOLUMETRIE ET TYPOLOGIE DES MAISONS 12

2.6. COMPOSITION DES FAÇADES ET MATÉRIAUX 13

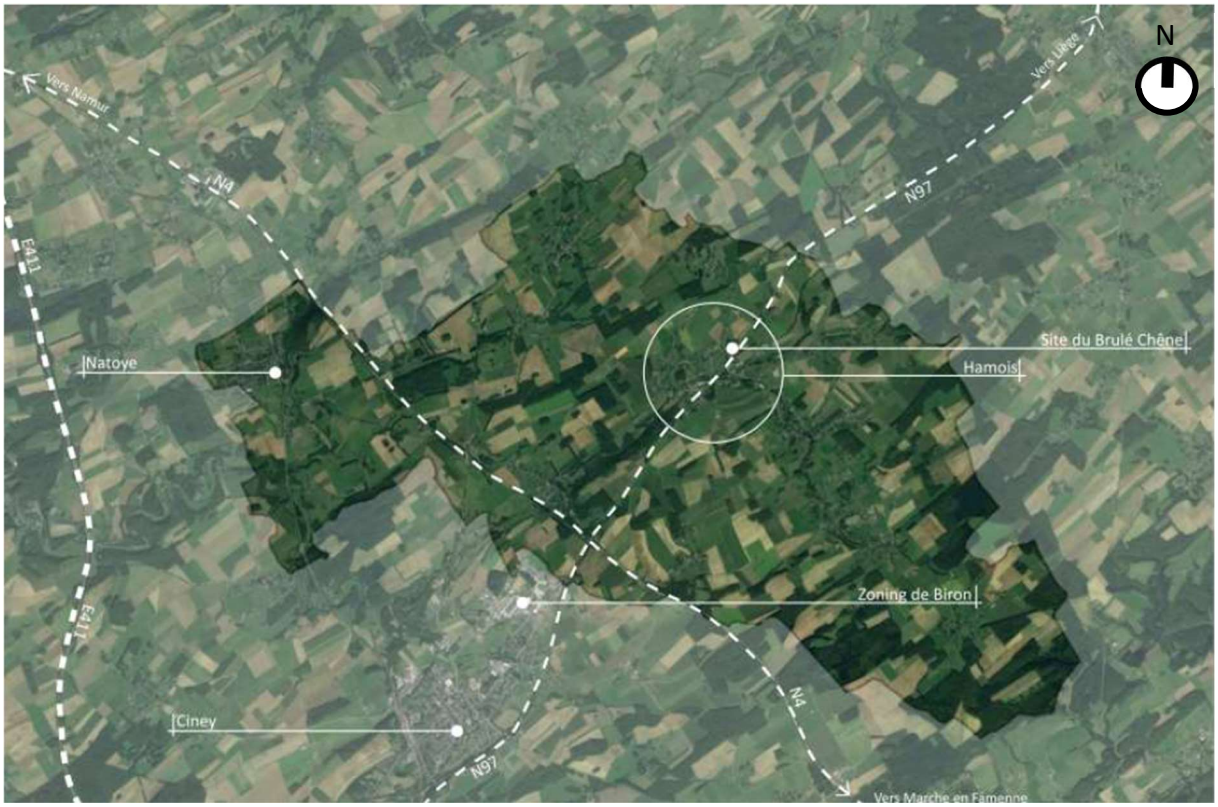
1. SITUATION DE FAIT & SITUATION DE DROIT

1.1. PREAMBULE

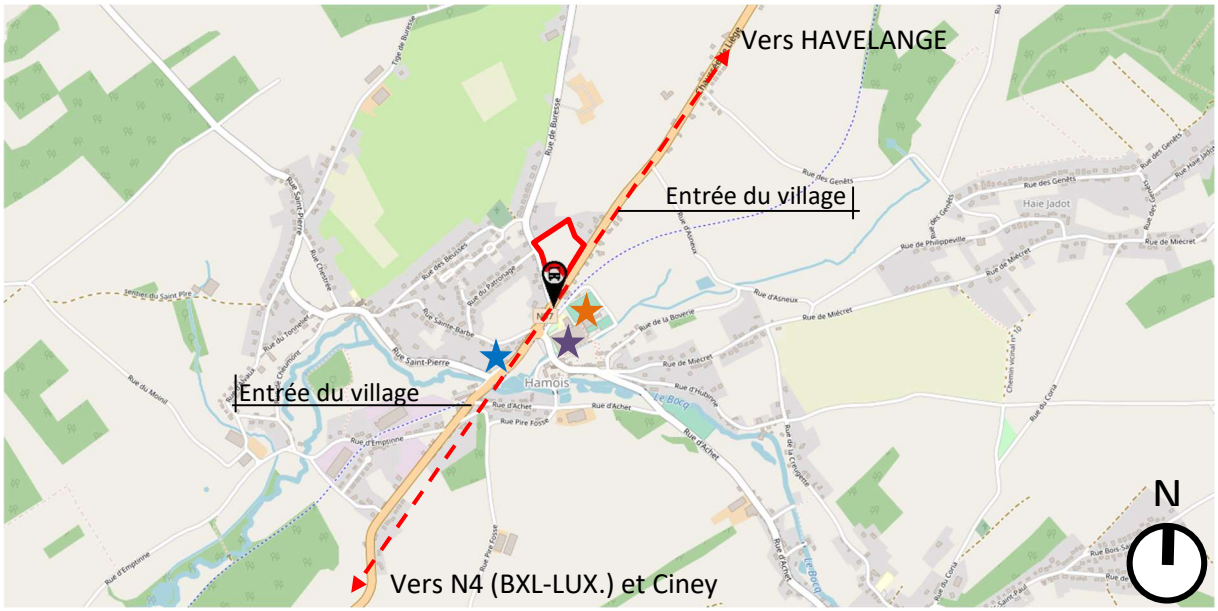
La volonté du demandeur est de proposer un projet en adéquation avec son contexte et son époque ayant pour objet la construction de 46 logements favorisant une mixité générationnelle et sociale, répartis en 22 maisons unifamiliales et 3 immeubles résidentiels pour un ensemble de 24 unités de logements et 3 surfaces polyvalentes, de leurs stationnements, l'aménagement de leurs abords ainsi que l'ouverture d'une nouvelle voirie traversant le site et permettant de joindre la chaussée de Liège à la rue du Buresse.

Le projet a été présenté au service d'urbanisme de la commune de Hamois et au service public de Wallonie le 24/11/2020 et au service d'urbanisme de la commune de Hamois le 04/02/2021 dont les PV sont joints en annexe du cadre 13 – Réunion de projet - de la demande de permis.

1.2. LOCALISATION



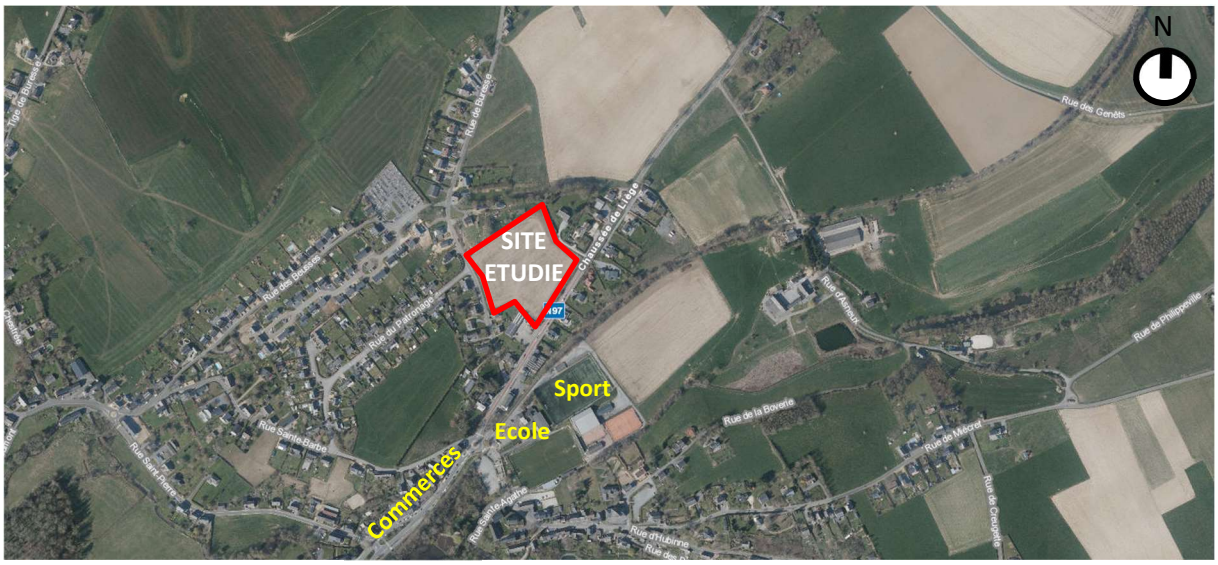
Le site se situe au bord de la Chaussée de Liège (N97), à l'entrée nord-est du village de Hamois.

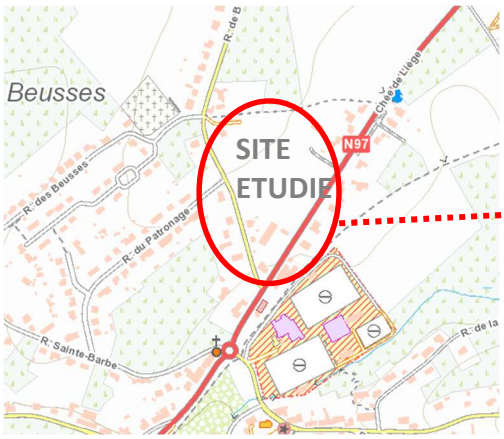


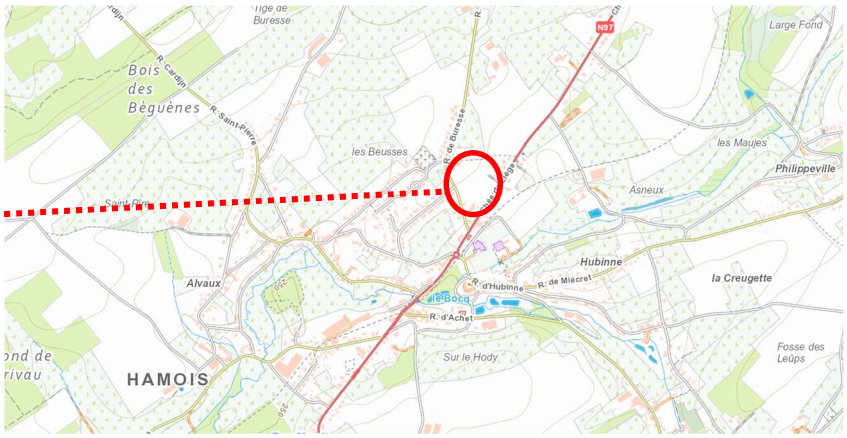
Le site est situé

- à l'entrée nord-est du village ;
- à proximité des commerces(★) , du centre sportif (★), d'un établissement scolaire (★),du RAVeL (.....) et de l'arrêt de bus du village (📍);
- à quelques kilomètres de plus grandes entités telles que Havelange, à 8.5 kms, et Ciney (gare sncb – ligne 162 Namur-Arlon) à 7.5 kms.


N
Site
N97
Rue des Genêts
Rue de Philippeville
Rue de la Boverie
Rue d'Hubinne
Rue d'Achet
Rue de Mécret
Rue du Cora
Rue Sainte-Barbe
Rue de Cheratte
Rue d'Evegnée


N
SITE
ETUDIE
Sport
Ecole
Commerces
N97
Rue des Genêts
Rue de la Boverie
Rue de Philippeville
Rue Sainte-Barbe
Rue d'Hubinne


Beusses
SITE
ETUDIE
N97
R. des Beusses
R. du Patronage
R. Sainte-Barbe
Chée de Liège


Bois des Bèguènes
les Beusses
Alvaux
HAMOIS
Sur le Hody
Hubinne
Philippeville
Asneux
les Maujes
la Creugette
Large Fond
N97

1.3. SITUATION DE DROIT

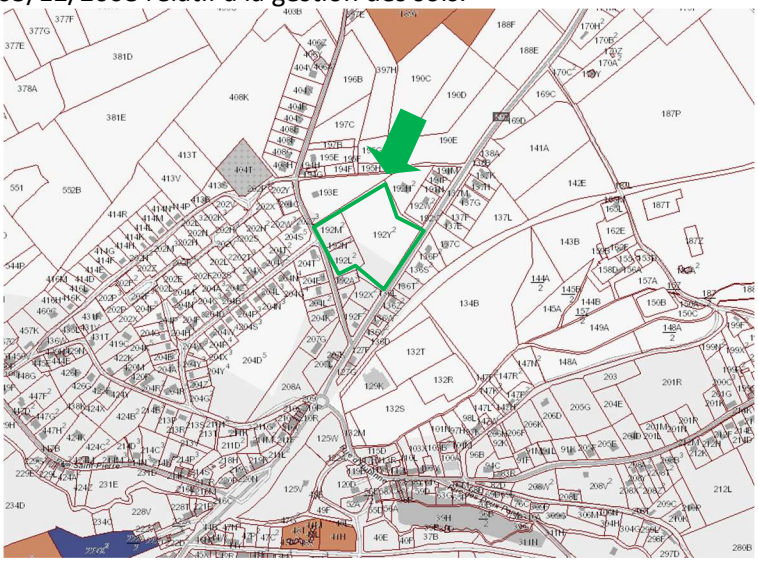
1.3.1. Plan de secteur (PS)

Le site est inscrit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT.



1.3.2. Décret relatif à la gestion des sols

Le terrain n'est pas inscrit dans la BDES (Banque de donnée de l'état des sols) au sens du décret du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols.



1.3.3. Lotissements (LOT)

Le site n'est pas compris dans une zone de lotissement



1.4. SITUATION DE FAIT

1.4.1. Situation générale - Intégration dans le contexte environnant



Le projet est implanté dans la continuité du contexte environnant en termes de gabarits et de parcellaires. De par la création d'une nouvelle voirie traversant le site, il permet la liaison entre la Chaussée de Liège et le quartier situé à l'ouest de la rue du Buresse.

1.4.2. Le dénivelé général du terrain

Le dénivelé du terrain sur l'ensemble du site est d'environ 8.25m (entre 262.00 et 270.25 mètres d'altitude).
Sa pente est descendante du nord vers le sud et dégage une vue vers la vallée.

1.4.3. Orientation et ensoleillement

La forme actuelle du site, la création de la voirie traversante et l'intégration d'un programme de logements permettant la mixité générationnelle et sociale impliquent l'implantation de logements bénéficiant d'orientations multiples. L'implantation de chaque logement est étudiée de sorte à bénéficier, pour tous, d'un bon ensoleillement et de l'intimité nécessaire aux espaces de vie. C'est pourquoi certains logements sont implantés en recul du domaine public permettant dès lors l'ouverture des pièces de vie et l'aménagement d'espaces extérieurs profitables à l'ensoleillement du sud et de l'ouest sans en perdre l'intimité.

Immeubles B et C :
Les logements B et C, situés le long de la Chaussée de Liège, sont implantés en recul de celle-ci afin de bénéficier de l'apport du sud-est. Ils profitent également du soleil en fin de journée avec une orientation sud-est/nord-ouest. Les terrasses et balcons sont orientés sur les trois façades est, sud et ouest.

Immeuble A et maison C5 :
Ces logements sont idéalement implantés présentant la façade avant au nord-est et la façade arrière au sud-ouest profitant du bon ensoleillement pour les espaces de vie et leurs ouvertures vers les jardins, terrasses et balcons.

Maisons C1 à C4, D1, D2, F1, F2, F3 et G1 à G3 :
Ces quatre ensembles de logements sont implantées en recul depuis la voirie afin de permettre la création d'un espace extérieur en façade avant, bénéficiant ainsi de la lumière en fin de journée tout en maintenant l'intimité des espaces de vie implantés en façade arrière et accueillant les premiers rayons de soleil de la journée. L'implantation des maisons D1-D2 situées dans le clos en intérieur de site leur confère une intimité supplémentaire, permettant par ailleurs plus d'ouvertures vers l'avant.

Maisons D3-D4 et E1 à E4 :
Dans le même esprit que les précédentes, le recul en façade avant leur permet une ouverture à rue, au sud-est, tout en conservant leur intimité. Les façades arrières et les jardins, à l'ouest, profiteront par ailleurs du soleil en fin de journée dans les espaces de vie

Maisons E5 à E7 :
Idéalement implantées, elles surplombent leur jardin situé au sud-est profitant d'un large ensoleillement qui se prolonge en façade latérale gauche des maisons E5 et E6 toute l'après-midi et ce jusqu'en fin de journée avec l'accueil des derniers rayons en façade avant.

La composition des façades est étudiée pour chaque logement afin de minimiser les surchauffes tout en profitant des vues et de la lumière naturelle.

2. PROJET

2.1. PRINCIPES D'IMPLANTATION

Pour une bonne intégration dans son contexte, le parti architectural reprend les lignes directrices du tissu rural environnant en proposant une implantation arythmique des différents logements et une répartition non uniforme des parcelles.
La plupart des maisons unifamiliales sont implantées en recul de minimum 5.30m de la voirie existante ou nouvelle afin de proposer un espace paysager séquencé en bordure de voirie et de conserver ainsi le côté rural du quartier.
Tel qu'expliqué précédemment, les habitations disposent d'une orientation étudiée au cas par cas afin d'optimiser au maximum l'ensoleillement et le dégagement des vues.

Les bâtiments sont implantés selon divers scénarios d'intégration dans le dénivelé du site :

- Maisons F1 à F3 et G1 à G3

  Ces maisons surplombent la voirie de 35 à 57cm et de 80cm pour la maison G3 afin de se rapprocher au mieux du niveau jardin et d'en profiter pleinement. La mise à niveau des terrasses, de plein pied avec le rez-de-chaussée des logements, implique un déplacement des terres et un léger talus créé à minimum 4 mètres des façades arrière afin de retrouver le niveau du terrain naturel pour le solde des jardins. Les zones de stationnement présentent une pente de maximum 5% afin de permettre l'accessibilité aisée depuis le niveau de la rue du Buresse.

  Des talus sont aménagés en limite de propriété des parcelles F1-F2-F3 ainsi que des parcelles G2-G3 afin de suivre le nivellement de la voirie existante présentant une pente descendante du nord vers le sud d'un peu plus de 6%.

- Maisons D3, D4 et E1 à E4

  Ces maisons sont implantées sur des terrains dont la pente est descendante du jardin vers la rue. Elles sont légèrement surélevées par rapport au niveau de la nouvelle voirie. Les terrasses sont implantées de plein pied avec le niveau de rez-de-chaussée. La mise à niveau des terrasses, de plein pied avec le rez-de-chaussée des logements, implique un déplacement des terres et un léger talus créé à 6 mètres des façades arrière afin de retrouver le niveau du terrain naturel pour le solde des jardins. Les zones de stationnement présentent une pente ascendante depuis la nouvelle voirie de 3 à 5%.

- Maisons E5 à E7

  Ces maisons sont implantées sur des terrains dont la pente est descendante de la rue vers le fond de la parcelle. Elles sont implantées de plein pied avec la nouvelle voirie. Les jardins sont remodelés avec les terres de déblais afin d'être de niveau avec le niveau du rez-de-chaussée sur toute la profondeur des parcelles.

- Maisons C1 à C4, C5, D1 et D2

  L'implantation de ces maisons suit la pente de 4.5% de la nouvelle voirie qui relie le niveau haut du terrain au niveau de la Chée de Liège tout en permettant une circulation aisée. De légers talus sont formés entre mitoyens des maisons C1-C2, C3-C4 et D1-D2. Les jardins des maisons C1 à C4 surplombent légèrement les terrasses implantées de plein pied avec le rez-de-chaussée. A l'inverse les terrasses des D1 et D2 surplombent légèrement les jardins qui sont situés au niveau du terrain naturel.
  La jonction entre la maison C5 et l'immeuble A est réalisée par un mur de soutènement afin de rattraper les niveaux des portes d'entrée qui sont implantées de niveau avec la nouvelle voirie.

- Villa multi-résidentielles A :

  Plus précisément, l'immeuble A est implanté parallèlement à la nouvelle voirie qui présente une pente descendante vers la Chée de Liège. Suivant cette pente, le rez-de-chaussée des logements est implanté de plein pied avec la voirie alors que celui de la surface polyvalente, dont les entrées sont situées en façade latérale gauche, est implanté naturellement 30 cm plus bas, également de plein pied avec l'axe de la voirie et l'accès depuis le parking. Cette différence de niveau permet une hauteur plus importante dans la partie commerciale, nécessaire à l'intégration des techniques relatives à cette fonction. Les étages supérieurs sont de mêmes niveaux pour l'ensemble du bâtiment. La surface commerciale de l'immeuble A et sa vitrine referment la perspective d'entrée du site lui permettant une bonne visibilité depuis l'extérieur. A l'arrière, un talus est créé le long de la limite avec la maison E7 afin de retrouver le niveau jardin de celle-ci.

- Villa multi-résidentielles B

  Cet immeuble est intégré à la pente naturelle du site. Les commerces, situés en partie haute, sont implantés au niveau du parking perpendiculaire à la nouvelle voirie, soit 140cm plus haut que l'entrée des logements en façade avant. Le bâtiment est dès lors travaillé en demi-niveau afin de minimiser le travail des terres de déblais et de se rapprocher naturellement des niveaux existants. Les deux espaces polyvalents, dédiés à du commerce ou professions libérales, sont implantés en façade nord-est créant dès lors une vitrine à l'entrée du site, visible depuis la Chaussée de Liège.

- Villa multi-résidentielles C

  L'immeuble C est implanté parallèlement à la Chaussée de Liège qui présente une pente descendante vers l'ouest. Les niveaux du parking sont travaillés depuis le niveau de la Chaussée de Liège et dans le respect des pentes d'accessibilité des véhicules et des PMR. Le niveau de l'immeuble C a été déterminé depuis le niveau du parking pris dans l'axe de la porte d'entrée. Un talus est créé en fond de parcelle afin de retrouver le niveau des jardins des maisons E5 à E7. Ce talus permet également de minimiser les vis-à-vis entre les maisons et les deux immeubles multi-résidentiels B et C.

De manière générale, les constructions projetées sont implantées afin de s'intégrer au mieux au niveau naturel du site. Les déblais et remblais sont minimisés, tenant compte de la déclivité naturelle du site ainsi que de l'accessibilité à chacun des logements. Selon leur qualité, les terres seront soit évacuées, soit reprises dans l'aménagement des jardins sur l'ensemble du projet.

2.2. MOBILITÉ : ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT

L'accès au site est réalisé depuis la rue du Buresse et depuis la Chaussée de Liège par la création d'une nouvelle voirie asphaltée de 4m80 de large, filet d'eau compris, en double sens. Son profil est fidèle aux canevas de la Commune permettant une circulation fluide y compris en période d'affluence agricole. Elle est délimitée d'un côté par un filet d'eau du trottoir asphalté de même niveau que la voirie et, de l'autre côté, d'un accotement enherbé ponctuellement interrompu par du parking et des accès aux logements par une bordure plate. La largeur utile totale est de 6m45 permettant un croisement aisé des véhicules et le passage ponctuel du charroi agricole connu dans la Commune. Cette voirie crée le raccord entre la Chaussée de Liège et la rue du Buresse.
Cette voirie est volontairement non rectiligne afin de limiter la vitesse de conduite en intérieur de site tout en favorisant la mobilité douce accueillie au même niveau que cet aménagement.

De plus, un trottoir est créé le long de la chaussée de Liège et le long de la rue du Buresse afin d'optimiser la sécurité de la circulation piétonne.

Chaque maison dispose de minimum 2 places de stationnement sur sa propriété. Les villas multi-résidentielles disposent chacune d'un parking privé permettant au minimum 1 emplacement de parking/logement mais également un complément de 13 places au total dont 6 destinées aux usagers des fonctions commerciales. Onze places situées en domaine public sont réparties sur l'ensemble du site, et disponibles pour les visiteurs des résidents, dont deux sont implantées le long de la nouvelle voirie, en face des résidences A et B afin de compléter l'offre d'emplacements dédiés à l'activité commerciale.

Le site comprend un total de 92 places et sera donc auto-suffisant en termes de stationnement.

Les travaux de voirie projetés seront réalisés dans le respect du cahier des charges Qualiroute.

2.3. PHASAGE DES TRAVAUX

Aucun phasage n'est nécessaire à la mise en œuvre du projet.

2.4. VÉGÉTATION ET GESTION DES EAUX POUR CHAQUE PARCELLE.

La parcelle, actuellement utilisée comme champ de culture, est globalement défrichée. Il n'y pas de travail d'abattage à prévoir.

Les propriétés seront délimitées par des haies mixtes.
L'aménagement des jardins est laissé libre pour une meilleure appropriation des lieux par les habitants.

Le jardin commun des immeubles B et C sera divisé en une zone de potagers collectifs et en une zone de verger, entretenues par la copropriété.

La nouvelle voirie est délimitée par des arbres d'alignement.

La co-propriété des immeubles A et B présente également une partie végétalisée entre les parkings de la nouvelle voirie et les façades des commerces participant activement à l'espace publique. Cet aménagement paysager, présenté sous forme de jardin didactique, comprend des petits arbres fruitiés, des buissons participants à la pollinisation et des arbres palissés offrant différentes perspectives depuis l'espace rue, en avant plan des immeubles.
Dans ce même esprit, de la végétation est également prévue sur le recul enherbé de la co-propriété B-C longeant le nouveau trottoir de la chaussée de Liège. Quelques arbres d'alignement y seront plantés aux côtés de buissons persistants tels que du Cotoneaster, du Thuya ou du Cornouiller ou autres plantes vivaces.

Un chêne est planté sur le domaine public, au droit du clos et au centre du quartier, en mémoire au nom du site « Chêne-Brulé ». Sa perspective est visible depuis les deux entrées et favorise l'esprit d'appartenance.

Les eaux de pluies sont récoltées dans des citernes de 5000l dont le trop plein est rejeté dans une chambre de rétention et d'infiltration.
Les maisons situées le long de la rue de Buresse, présentant un terrain moins favorable à l'infiltration de surface, seront équipées de citernes tempo d'une capacité de 7500l, permettant dès lors une temporisation (évacuation ralentie) dans son propre volume. Les niveaux du réseau d'égouttage existant n'offrant pas suffisamment de profondeur, les trop-pleins de celles-ci seront rejetés dans un massif drainant constitué en pied de citerne et permettant une infiltration concentrée et gérée en cas de fortes pluies et de débordement des citernes.
Ces deux systèmes permettent de décharger le réseau d'égouttage en cas de fortes intempéries.

2.5. VOLUMETRIE ET TYPOLOGIE DES MAISONS

Le projet propose une diversité de typologies des habitations unifamiliales et multi-résidentielles permettant de répondre à la mixité des besoins actuels de la population mais aussi à l'évolution des familles.

Cette diversité se ressent également au droit des façades dont la cohérence réside de la création d'une architecture identitaire, contemporaine et intégrée au tissu existant.

- <u>Maisons :</u>
  Chacune disposant de sa propre identité architecturale avec des espaces à vivre fonctionnels et qualitatifs.
  La volumétrie propose des volumes à deux versants dont les hauteurs sous corniche ne dépassent pas 6,2 m – soit rez-de-chaussée + étage + combles aménageables.

  Les maisons unifamiliales, ont une emprise au sol comprise entre 72.5 et 79m². Elles comportent un espace living de minimum 40m² (cuisine comprise), 3 chambres, 1 salle de bain, 1 salle de douche et 2 WC répartis sur les 2 étages. Chaque logement est également équipé d'un local technique, suffisamment grand pour accueillir les compteurs, la chaudière ou un système de pompe à chaleur et autres équipements fonctionnels, ainsi que d'un espace buanderie. La toiture à deux pans et l'implantation des cages d'escaliers permettent une extension aisée de l'habitation dans les combles relatif aux besoins évolutifs de chaque famille.

De plus, les maisons présentent toutes au minimum 3 façades, 4 façades pour certaines, un recul latéral et une profondeur de parcelle permettant aisément la réalisation de futures extensions répondant également aux besoins évolutifs d'une famille.

Le projet propose des habitations avec ou sans car-port attenant. La maison D3 propose un double garage fermé attenant à la maison.

Villas multi-résidentielles :
Dans la même optique, chaque immeuble propose sa propre identité architecturale tout en maintenant une cohérence avec l'ensemble du site. Leur volumétrie est constituée majoritairement de volumes à deux versants dont les hauteurs sous corniche n'excèdent pas 7m – soit rez-de-chaussée + étage + combles aménageables.
L'immeuble B est constitué de deux volumes dont un à toiture plate sur deux niveaux rehaussés d'un volume penthouse en ardoises permettant de créer un appel visuel à l'entrée du site et développant une image contemporaine pour ce nouveau quartier qui marque l'entrée du village.

Chaque unité de logement dispose d'espaces de vie fonctionnels et qualitatifs.
8 % sont des appartements 1 chambre, comprenant un séjour de minimum 24 m²
79 % sont des appartements 2 chambres, répondant à une plus grande demande et comprenant des chambres de +/-10 m² et de +/-13 m² ainsi qu'un séjour de minimum 30 m²
13 % sont des appartements 3 chambres, comprenant un séjour de minimum 38 m².
Les appartements de l'immeuble B sont tous équipés d'une cave. Les appartements des immeubles A et B sont chacun équipés d'une grande buanderie permettant le rangement et l'intégration des techniques (chaudière, groupe double flux, machines à laver…).
Chaque appartement est également équipé d'une salle de bain, un WC séparé et un vestiaire. Les grands deux chambres et les trois chambres comportent un deuxième WC et une deuxième pièce d'eau.
Chaque logement dispose d'un espace extérieur (terrasse, jardin ou balcon).
L'immeuble B comprend, au sous-sol, un local vélos accessible aisément depuis l'extérieur via un escalier équipé d'une rampe vélos ainsi qu'un local poubelles. Les deux autres villas multi-résidentielles sont équipées d'un local jouxtant la façade latérale droite et pouvant accueillir les vélos et les poubelles des résidents.

Les toitures à deux versants des maisons et immeubles multi-résidentiels présentent toutes une pente égale à 40°.

2.6. COMPOSITION DES FAÇADES ET MATÉRIAUX

La composition des façades met en avant le côté contemporain du projet. La verticalité des ouvertures, la composition des matériaux et le travail des entrées dynamisent les façades.

La brique est le matériau principal et recouvre la majorité des façades. C'est un matériau pérenne et fort présent dans le quartier.
Une gamme de deux briques a été sélectionnée dans les teintes grises allant du ***gris clair nuancé au gris moyen uniforme***. Ces teintes s'accordent bien avec la pierre de Condroz qui est présente dans le paysage environnant. Elles ont été réparties sur les différentes habitations du site afin de créer une dynamique dans les séquences depuis l'espace public.

Un second matériau vient souligner les ensembles de percements et les débords de façades ou marquer les entrées. Ce matériau secondaire est, selon les groupes de logements, du bardage bois ajouré de teinte naturelle, ou de la pierre reconstituée de ton gris moyen. Les lucarnes des villas-appartements et le volume penthouse de l'immeuble B sont constitués d'ardoises plates en pose horizontale gris foncées rappelant la couverture de toiture.

Tous les châssis sont en PVC gris moyen.

La couverture est faite en tuiles plates de ton gris foncé.