

PROGRAMME COMMUNAL D'ACTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT 2014 - 2016

Type 1 - Opération localisée de création de logements locatifs

Fiche de demande d'aide financière régionale, dans le cadre du Code wallon du logement et de l'habitat durable,
en vue d'augmenter l'offre de logements

COMMUNE :

METTET

Opération n°3 Construction de 10 logements personnes âgées et de 5 logements PMR site Logaisse à Mettet

3

Opérateur: SCRL La Dinantaise

LOCALISATION DE L'OPERATION

Section (commune avant fusion) :	METTET
N° cadastral	
Adresse : (rue, numéro éventuel)	Logaisse (lotissement permis d'urbanisation en cours)

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION (ne pas remplir)

FD	
DGO4	
SWL	

LOGEMENTS LOCATIFS

OBJECTIFS EN NOMBRE, TYPE ET DESTINATION DES LOGEMENTS

Maisons

Logement	Type d'opération	Nombre logements	Logements spécifiques (cochez)		Nombre chambres/ logt	Estimation globale Tous frais compris
			Log. Adaptable, PMR, AVJ	Log. Passif, zéro énergie		
Social	CN	21	5 PMR 16 personnes âgées		5X1 ch 10X2ch 6X3ch	2.580.000
	AR					
Transit	CN					
	R					
Transit collectif	R					
Insertion	R					
Social assimilé (FLW)	AR					

TOTAL maisons (Tous frais compris)

2.580.000

Appartements

Nombre de Bâtiments

Logement	Opération	Nombre	Logements spécifiques (cochez)	Nombre chambres/	Estimation globale
----------	-----------	--------	--------------------------------	------------------	--------------------

		logements	Log. Adaptable, PMR, AVJ	Log. Adaptable, PMR, AVJ	logt	Tous frais compris
Social	CN					
	AR					
Transit	CN					
	R					
Transit collectif	R					
Insertion	R					
Social assimilé (FLW)	AR					
TOTAL appartements (Tous frais compris)						
TOTAL maisons + appartements (Tous frais compris)						1.800.000

Autres opérations

autres destinations que le logement (commerces, bureaux, ...): (A préciser)	<input type="checkbox"/>	
Démolition des bâtiments ou parties de bâtiments non améliorables pour la réalisation du projet (A préciser)	<input type="checkbox"/>	

EQUIPEMENT DE L'OPERATION			
Travaux d'équipement à réaliser :	Oui		
Demande d'aide à l'équipement :	Oui		
Type d'équipement :	DEMANDE D'AIDE A L'EQUIPEMENT DE L'OPERATION (le cas échéant)		
		Coût total	Coût par logement public desservi
voirie			
égouttage	<input type="checkbox"/>		
éclairage public	<input type="checkbox"/>		
distribution d'eau	<input type="checkbox"/>		
aménagement d'abords communs, espaces de jeux, de convivialité, places publiques	<input type="checkbox"/>		
équipement communautaire	<input type="checkbox"/>		
réseau de chaleur	<input type="checkbox"/>		
Montant TOTAL estimé des équipements (frais compris)		315.000	
Si équipements à réaliser et à financer dans le cadre de la politique du logement: Date d'introduction de la demande de subvention ¹⁰ :	2015-2016		

Année projetée de mise en adjudication :	2016
--	------

DESCRIPTIF DE L'OPERATION

¹⁰ A introduire préalablement ou simultanément à la demande de subvention de l'opération. Le cas échéant, les demandes d'aide financière pour l'équipement de logements réalisés dans le cadre des articles 29-31-32-54-56-57-58 du Code wallon du logement et de l'habitat durable sont à indiquer dans les fiches de demande de subvention pour la réalisation des logements.

DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Description de l'opération : Urbanisation d'un terrain appartenant au CPAS de Mettet - Permis d'urbanisation en cours (certains terrains vendus par le CPAS de Mettet) Phase 1 : construction de 14 logements Phase 2 : 15 logements.

Ceci constitue la phase trois du lotissement : différents type de logements pour assurer la mixité sociale (voir fiche N°2) Dans le cas présent, 10 logements personnes âgées, 6 logements sociaux et 5 logements PMR

Justification de l'opération (cohérence avec les objectifs communaux) : Mixité sociale - création de logements de type locatif - poursuite d'opération - Mobilisation des réserves foncières - logements intergénérationnels

CONTEXTE URBANISTIQUE PARTICULIER - L'opération se situe :

un SAR (Site à réaménager)	<input type="checkbox"/>	Date AM de désaffectation :	
dans un périmètre de rénovation urbaine	<input type="checkbox"/>	Date AM de reconnaissance :	
un bâtiment classé	<input type="checkbox"/>	Date AM de classement :	
un bâtiment présentant une valeur patrimoniale	<input type="checkbox"/>		
dans une autre zone spécifique (à préciser) :	Oui	Permis d'urbanisation Logaisse	

CONCORDANCE DE L'OPERATION AVEC LA POLITIQUE REGIONALE

I. Localisation	
Situation en zone de centralité (centre urbain, centre de bourg, centre de village)	Oui
Bonne accessibilité aux transports en commun	Oui
Complémentarité avec un outil régional (PCDR, Revitalisation, Rénovation urbaine, SAR,...)	Oui repris dans fiche 1 d'action du PCDR
J. Performance du ou des logements	
Logement passif ou équivalent	Oui logements basse énergie
Logement durable (gestion de l'eau de pluie, éco-matériaux, ...) (*)	Oui
K. Vieillesse de la population / prise en compte du handicap	
Logements adaptables (*)	<input type="checkbox"/>
Logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.) (*)	<input type="checkbox"/>
Logements intergénérationnels (*)	Oui
L. Accueil de populations spécifiques	

Logements de transit	<input type="checkbox"/>
Logements d'insertion	<input type="checkbox"/>
Logements destinés à des personnes concernées par le plan Habitat Permanent dans les campings	Oui
Logements communautaires ou cologement (*)	<input type="checkbox"/>
Logements pour étudiants (pour les communes concernées) (*)	<input type="checkbox"/>
Autre concordance du projet avec la politique régionale :	

(*) expliquer dans les rubriques ci-après

EN QUOI LES LOGEMENTS SONT ILS COMPLEMENTAIRES A UN OUTIL D'AMENAGEMENT REGIONAL (Rénovation urbaine, ...) ET LEQUEL

Mobilisation réserves foncières - Mixité sociale - PCDR (repris dans la fiche d'actions N°1 de Mettet)

EN QUOI LES LOGEMENTS INTEGRENT LA NOTION DE "DURABILITE"

Logements basse énergie

COMBIEN DE LOGEMENTS ADAPTABLES SONT- ILS PREVUS DANS L'OPERATION (+ nbre de chambres)

EN QUOI LES LOGEMENTS REPENDENT-ILS A LA PROBLEMATIQUE DES P.M.R.

5 logements sont prévus

EN QUOI LES LOGEMENTS SONT-ILS INTERGENERATIONNELS

Ces logements viennent s'intégrer dans un lotissement dont le permis d'urbanisation tient compte de cette problématique

EN QUOI LES LOGEMENTS REPENDENT-ILS A LA NOTION DE « COMMUNAUTAIRES » OU « EN COLOGEMENT »

EN QUOI LES LOGEMENTS SONT-ILS ADAPTES AUX ETUDIANTS

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION		
Partenaire(s)	Partenariat public - privé Si oui, fiche complémentaire à compléter obligatoirement	<input type="checkbox"/>
	- financier (autre que Région, SWL ou FLW) ; (à préciser)	<input type="checkbox"/>
	- gestion des logements : SCRL La Dinantaise	Oui
	- accompagnement social : SCRL La Dinantaise via référente sociale	Oui
	- autre : (à préciser)	<input type="checkbox"/>
Enquête de salubrité et de faisabilité	- effectuée	<input type="checkbox"/>
	- demandée	<input type="checkbox"/>
Projet scindable	Oui	Non
	Si oui, nombre de phases :	Nombre de log / 1e phase :
Stade de l'étude du dossier	Avant-projet	

CARACTERISTIQUES DU BIEN (BATI OU NON BATI) :		
(Ce tableau est à reproduire autant de fois qu'il y a de biens concernés par l'opération)		
Identification précise du bien : Site Logaisse		
Propriétaire du bien		
Opérateur	<input type="checkbox"/>	Nom du propriétaire : CPAS de Mettet
Commune	<input type="checkbox"/>	
CPAS	Oui	
Autre	<input type="checkbox"/>	
Si l'opérateur est propriétaire du bien ¹¹		Date d'acquisition :
Si l'opérateur n'est pas propriétaire du bien : (1)		
Acquisition :	<input type="checkbox"/>	Montant estimé :
Bail emphytéotique	Oui	Canon : 1 euro
Mise à disposition du bien	<input type="checkbox"/>	Durée (ans) : 99 ans
Autre droit réel	<input type="checkbox"/>	Conditions :
Superficie totale du terrain (en m ²)		Voir étude d'incidences
Qualité du sous-sol pour les bâtiments à construire		
- Qualité non connue	<input type="checkbox"/>	
- Bonne qualité (fondations normales)	<input type="checkbox"/>	Date de l'essai de sol :
- Faible qualité (fondations renforcées)	<input type="checkbox"/>	Date de l'essai de sol :
- Mauvaise qualité (fondations spéciales)	<input type="checkbox"/>	Date de l'essai de sol :
- Démolition d'ouvrages en sous-sol (citernes, ...)	<input type="checkbox"/>	Date de l'essai de sol :
Superficie utile estimée des bâtiments (en m ²)		
Nombre de bâtiments		actuellement : Après travaux : 15
Situation du bien : ¹²		
- en zone d'habitat	<input type="checkbox"/>	

¹¹ Joindre une copie de l'acte authentique ou du compromis

¹² Pour les nouvelles constructions, le bien ne peut pas être situé dans une zone non aedificandi (servitude, sous une ligne haute tension, ...). Pour tous les projets, le bien ne peut pas être situé dans une zone d'exclusion pour risques majeurs (zone seveso, inondable, karstique, ...)

- en zone d'habitat à caractère rural	Oui	
- en zone d'aménagement communal concerté	<input type="checkbox"/>	
- dans un Plan Communal d'Aménagement	<input type="checkbox"/>	Dérogation : oui / non
- 2 ^e phase d'un projet approuvé dans un programme antérieur	<input type="checkbox"/>	
- Autre situation particulière (A justifier)	Oui	Permis d'urbanisation (voir rapport étude d'incidences)

INVENTAIRE DES MESURES A PRENDRE POUR REALISER L'OPERATION

Problèmes :		Permis d'urbanisation à obtenir
- d'acquisition	<input type="checkbox"/>	
- d'expropriation	<input type="checkbox"/>	
- de modification de plans urbanistiques	<input type="checkbox"/>	
- d'autorisations administratives	Oui	
- autre(s)	<input type="checkbox"/>	

DOCUMENTS ANNEXES OBLIGATOIRES :

Documents cartographiques localisant l'opération :

- extrait cadastral	<input type="checkbox"/>
- photos du terrain ou du bâtiment et de son environnement proche	<input type="checkbox"/>
- plans de la situation existante	<input type="checkbox"/>
- plan d'implantation projeté ¹³	<input type="checkbox"/>

DOCUMENTS ANNEXES FACULTATIFS :

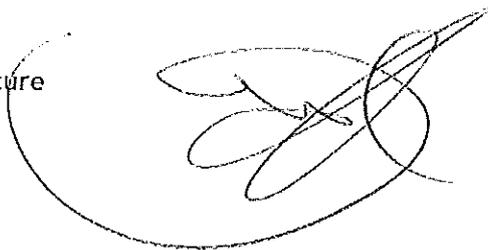
- ébauche ou esquisse du projet	<input type="checkbox"/>
- Avis préalable du Fonctionnaire délégué	<input type="checkbox"/>
- autres (à préciser)	<input type="checkbox"/>

Pour l'opérateur : Laloux Omer, Directeur

Nom et qualité de la personne habilitée :

Date et signature

18/09/2013



¹³ Le plan, à l'échelle 1/200e reprend le terrain, le tracé des voiries et espaces publics existants ou à créer, la localisation du ou des Immeubles avec le nombre de logements prévus, l'orientation.

Projet 1. d. 3





Hubert Clausse & Robin Gailliez
Chemin des Bœufs, 6/1 - 6210 Les-Bons-Villers
tél. : 071/ 47.30.81 – fax : 071/87.95.84
mail : info@reso-architectes.be
T.V.A.: 0888.173.669 - FORTIS: 001-5165316-45

A : - descriptif projet

1- NOTE D'INTENTION SUR LA QUALITE TECHNIQUE DES CONSTRUCTIONS

A. Choix des matériaux et options structurelles...

Quelles que soient les options prises au niveau urbanistiques et/ou architecturales, l'étude technique de chaque unité de logement ou groupe de logements suit une même philosophie.

L'objectif est de pouvoir mettre en place un ensemble architectural spécifique, adapté et varié sans avoir recours à des techniques de constructions difficiles à maîtriser et souvent coûteuses.

La diversité des ensembles proposés est généralement créée par la répétition et par la combinaison d'éléments systématiques simples et rationnels. La mise au point de ces éléments fait l'objet d'une étude approfondie et précise de manière à maîtriser chaque détail.

Quel que soit le système constructif envisagé (traditionnel, ossature bois ou autre), la simplification de chaque point de la mise en œuvre est la garantie d'une construction de qualité sur chantier et permet dans le même temps, une diminution non négligeable des coûts de mise en œuvre.

Cette attention doit être portée sur chaque poste depuis les terrassements jusqu'aux parachèvements et concerne des éléments aussi variés que le phasage de coulées de béton ou le tracés des conduites relatives aux techniques spéciales (chauffage, ventilation, etc.)

La systématisation des éléments structurels et la mise au point des schémas constructifs précis nous permettent également d'envisager le recours partiel à la préfabrication.

Qu'il s'agisse de simples composants (hourdis, charpente, ...), d'éléments entier (planchers, cloisons) ou encore de modules complets (ensembles finis en atelier), la préfabrication maîtrisée garanti entre autre une grande qualité de construction, une diminution sensible des risques liés au chantier, une meilleur gestion de l'approvisionnement et des déchets.

Une partie des délais de construction est reportée en atelier et donc dans un espace maîtrisé (climat, sécurité, etc.) Le temps réel d'ouverture de chantier s'en trouve sensiblement diminué ce qui réduit par la même occasion les désagréments qui y sont liés tel que les troubles pour le voisinage (bruit, poussière, ...), les risques d'accidents ou encore vol.

L'ensemble des logements (sociaux, à vendre & moyens) répondent globalement au même système constructif.

Les rez-de-chaussée et étages sont constitués d'unités construites en maçonneries de manière traditionnelle. Les toitures sont réalisées en ossature bois (cloisons, fermes et panneaux de toiture). Cette organisation "Léger / Dur" permet un bon équilibre entre inertie et isolation, évite d'une part les surchauffes et limite d'autre part les déperditions thermiques. Les grandes baies sont percées dans les éléments lourds. Les combles sont utilisés pour le passage des techniques spéciales.

Les matériaux utilisés pour la construction sont de préférence issus du recyclage ou facilement recyclables.

Les matériaux utilisés pour les différents revêtements extérieurs font partie d'une palette commune ou complémentaire à celle des matériaux utilisés dans les constructions existantes du centre. Les parements seront réalisés en bois, ardoise ou panneaux de fibro-ciment, les toitures seront couvertes avec des ardoises.

B. Approche énergétique, durabilité de la construction, techniques spéciales...

La meilleure énergie étant celle que l'on ne consomme pas, une attention particulière doit être portée sur la conception de chaque ensemble.

Ainsi, la démarche commence dès l'étude urbanistique en organisant au mieux les logements de manière à bénéficier d'une orientation optimale. En évitant le piège d'une orientation Nord-Sud trop systématique pour être acceptable à l'échelle urbanistique, les différents îlots sont imaginés de manière à permettre des dégagements et des larges ouvertures vers des orientations privilégiées (voir note d'intention architecturale).

D'un point de vue constructif, les éléments du gros-œuvre intègrent systématiquement les notions d'isolation renforcée (sols, murs, toiture et menuiseries extérieures) de manière à limiter les déperditions thermiques. Les matériaux isolants naturels tels que la fibre de bois, cellulose de papier ou de bois sont à préférer même s'il est parfois difficile d'intégrer les coûts supplémentaires engendrés par ces options.

Nous proposons de gérer la distribution d'eau chaude sanitaire et chauffage par le placement d'unités de pompes à chaleur individuelles (air/eau) reliées à un chauffage sol basse température pour le chauffage et à un boiler solaire pour le sanitaire .

Ce type d'installation nous a déjà permis d'atteindre des montant annuels inférieurs à 500€ pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'une famille de 3 personnes. (2009)

L'équipement proposé dans les logements contribue à alléger les besoins énergétiques : installation de douches et pas de bains, pose de réducteurs de pression, pose de citernes d'eau de pluie, éclairage naturel abondant, utilisation de matériel électrique peu énergivore etc.)

L'orientation privilégiée des toitures permet également d'envisager la pose de capteurs solaire photovoltaïques capables d'assumer près de la moitié des besoins électriques domestiques.

Cette manière d'appréhender la construction découle directement des principes du développement durable.

Avec l'augmentation croissante et rapide du coût de l'énergie, ce thème est aujourd'hui régulièrement abordé dans un projet de construction et plus particulièrement dans la construction de nouveaux logements. La conscientisation de la responsabilité de notre génération qui ne doit pas compromettre le développement des générations futures et l'évolution des normes et des technologies alternatives rendent l'intégration de cette notion incontournable. Cette réflexion est devenue inhérente à la conception de tous nos projets d'architecture. Si le projet étudié peut porter sans aucune ambiguïté l'étiquette « logement durable », il est important de travailler pour que cette étiquette devienne la norme.

2- NOTE D'INTENTION SUR LA QUALITE SPATIALE DES CONSTRUCTIONS

Une organisation en maisons...

Les 14 logements projetés s'organisent tous sous forme de maisons regroupées en îlots s'intégrant de manière privilégiée à l'orientation et à la déclivité marquée du terrain.

Toutes les maisons bénéficient d'un jardin privatif et s'organisent autour de l'espace public.

Chaque locataire ou propriétaire peut ainsi s'identifier à son propre logement (son entrée, son jardin, son étage et sa toiture) tout en participant à la vie sociale de l'ensemble dans lequel il s'intègre.

De plus, la typologie de maison est celle qui convient le mieux dans le cadre du prolongement du tissu existant.

Afin de coller au mieux à cette notion de prolongement du cadre existant, l'ensemble des différents types de logements sera judicieusement réparti dans les différents îlots.

Ces îlots s'organisent en clos délimité soit par des murets, soit par de la végétation. Les parkings s'organisent en bordure d'îlot, les zones situées à l'avant des maisons sont aménagées en espace commun et les jardins privatifs se situent vers l'arrière.

Les constructions sont réparties de manière à hiérarchiser les différents espaces (public, commun et privé) et participent à l'organisation de l'ensemble (délimitation de voirie, de la place etc.)

Les maisons sont groupées et sont perçues comme un ensemble unitaire s'adaptant à la déclivité du terrain. Leur organisation propre oriente les façades arrière plein sud, tout en gardant un front bâti en relation directe avec l'espace public.

Si les trois types de logements composent des ensembles distincts, ils fonctionnent de manière similaire. La priorité a été donnée à la qualité des espaces de vie (pièces dégagées et largement ouvertes sur l'extérieur) et à la fonctionnalité des aménagements (rangements, réserve). Cependant suivant le type de logement, les espaces de vie et de rangement seront adaptés en superficie.

Pour la plupart, la structure a été pensée de manière à permettre une certaine flexibilité dans l'aménagement des espaces intérieurs afin de pouvoir adapter le logement en fonction des besoins (chambre supplémentaire, etc.)

Chaque logement peut également être adapté aux personnes à mobilité réduite sans modification lourde.

Les logements comprennent :

- Hall d'entrée
- WC séparé
- Réserve – buanderie
- Cuisine
- Séjour
- Terrasse et jardin
- 2 ou 3 chambres en fonction des besoins
- Salle de bains

3- NOTE D'INTENTION SUR LA QUALITE ARCHITECTURALE ET ESTHETIQUE DU PROJET

A- APPROCHE URBANISTIQUE : CRÉATION D'UN ÉCO-QUARTIER

«Proposer un aménagement durable des espaces publics »

1° Occupation de l'espace :

Plus d'espaces verts...

- Maximiser les surfaces d'espaces verts publics de qualité et à vocation multiple
- Favoriser la continuité écologique à travers les espaces verts, les haies, les plantations,...

Le terrain, situé à la limite de la zone agricole, ambitionne de devenir le trait d'union entre zone urbanisée et campagnes environnantes. Il prolonge à la fois le centre de Mettet et son tissu urbanistique caractéristique tout en laissant la part belle aux espaces verts dans l'espace public, conçus comme des « grignotages » de la nature sur les aménagements humains.

L'application concrète de ce concept se matérialise par la progression vers une végétation maîtrisée au cœur du quartier et autour de la place, en partant d'une zone en friche à fauchage tardif sur la pointe du terrain. La réussite d'un tel concept exige une participation et une conscientisation citoyenne afin d'assurer la pérennité des aménagements mis en place.

L'espace naturel à l'est du terrain aura pour première vocation un grand jardin rural dans la prolongation de la pâture en « triangle » exclue du projet à l'extrémité Est du terrain et des pâtures non aménagées au nord. Cet espace public permet la transition douce entre des arrières d'îlots existants et le nouveau quartier à créer, avec des chemins exclusivement réservés aux piétons et aux vélos.

Une attention particulière est accordée au maintien des haies remarquables ceinturant le terrain dans sa partie haute. D'autres haies vives délimitant les jardins seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, favorisant la préservation et le maintien de la faune et de la flore locales. Ce type de haie sera d'ailleurs réimplanté dans les clos afin de délimiter les parcelles de logements.

... et moins de voiries

- Réduire la place de la voiture dans le quartier : limiter la circulation automobile et son occupation de l'espace
- Hiérarchiser les voiries et les modes de déplacements sur la voirie (piétons/2 roues/voitures)

L'accessibilité pour les personnes âgées ou pour les personnes à mobilité réduite, pour les services de secours (ambulance, pompiers,...), et pour certaines infrastructures publiques (brico du CPAS, lavoir, ...) ne permet pas de supprimer totalement l'accès aux véhicules motorisés.

Plutôt que de réserver un espace voirie exclusivement à la circulation automobile, nous préférons le concept d'une circulation automobile « tolérée » et limitée, dans un réseau de voiries aménagées principalement pour les piétons et les vélos. La différenciation voirie / trottoir est supprimée et le mobilier urbain, les revêtements de sols, les gabarits et les parcours sont étudiés afin de dissuader la circulation automobile dans le quartier.

La notion de zone de rencontre est d'application (zone résidentielle + fonctions publiques).

Cela consiste à limiter la vitesse à 20km/h, réduire la signalisation au strict minimum, voire la supprimer totalement. L'observation des comportements des usagers, voitures, bus, cyclistes, piétons, ... dans des espaces qui ne sont quasiment pas balisés, conduit à constater que chacun se déplace sur la voirie et aborde le carrefour à vitesse réduite, malgré - voire à cause de - l'absence de toute signalisation (panneaux, marquages, feux, séparation des trafics, ...). L'usager se montre particulièrement attentif aux conditions de circulation, se fraye un chemin en respectant les autres véhicules. Le contact visuel et la perception des lieux sont essentiels pour engendrer un comportement adéquat et plus social !

Ce type d'aménagement apparaît plutôt aux yeux des nombreux conducteurs comme un non-aménagement, car il est non directif. Il impose aux usagers beaucoup plus de prudence et d'attention et réduit ainsi les risques d'accidents.

Ce concept est associé à un espace commun créé pour les piétons, les cyclistes et les petits véhicules motorisés (pas ou peu de trafic lourd), sans bordure ni trottoir. La circulation est ralentie par les plantations, le stationnement, ... ce qui conduit l'usager à ne pas dépasser la vitesse de 20 km/h.

Si certaines voiries sont réservées exclusivement aux piétons et aux vélos dans les deux sens, d'autres tolèrent le passage des voitures en limitant le plus souvent leur circulation en sens unique. Les seules voiries à double sens pour les voitures donnent accès au quartier et permettent une éventuelle extension vers le terrain situé au nord. Cela évite ce flux de circulation de traverser tout le quartier.

2° Gestion de la mobilité :

Plus de piétons et de déplacements à vélo...

- Assurer des cheminements piétons de qualité
- Organiser l'implantation des équipements et des services de façon à favoriser la marche à pied ou les circulations douces

L'aménagement du quartier prolonge et s'intègre dans le parcellaire très morcelé du centre de Mettet, favorisant la création de venelles, sentiers, impasses, passages à gué,... propices à la circulation à pied ou à vélo. Les cheminements sont étudiés afin de faciliter les accès à l'ensemble des infrastructures existantes et à créer et à supprimer les barrières physiques entre le projet et son environnement.

Le projet apporte une attention particulière à l'intégration de « l'esprit du lieu » et puise largement son inspiration dans les « ambiances » ressenties dans les ruelles du centre de Mettet.

De bonnes liaisons avec le centre du village...

- Favoriser l'accès de tous aux équipements et services publics de Mettet

La rue du Cimetière est actuellement l'accès principal au site. Cet accès carrossable souffre d'un statut de « rue qui mène à l'extérieur du village » ; elle ne peut constituer à elle seule le lien entre le nouveau quartier et le centre de Mettet.

La route dite « Camping Relax Campagnard » a le même défaut, accentué par le fait qu'elle traverse une zone non urbanisée avant d'atteindre le terrain. Son gabarit n'est par ailleurs pas adapté au charroi engendré par le projet et elle est insuffisamment équipée (pas d'accotements, pas d'éclairage public,...)

Afin de favoriser la circulation piétonne et à vélo et de renforcer le maillage avec le centre de l'entité, le projet prévoit la réouverture d'un sentier actuellement sans issue qui débouche dans la rue du Cimetière à hauteur du passage sous la voirie du ruisseau.

Le tronçon du ruisseau déjà couvert sera prolongé jusqu'à la rue du ruisseau en passant à l'arrière de deux habitations et servira d'assise au sentier qui reliera ainsi efficacement le centre

de Mettet et le nouveau projet pour les piétons et les vélos. Il serait d'ailleurs judicieux de réserver l'espace naturel résiduel à l'est du terrain à un futur projet à fonction publique afin de renforcer à terme cette liaison. Cela pourrait s'accompagner de la revalorisation du quartier compris entre la Place Meunier et le ruisseau (rue du Ruisseau).

3° Interface entre les espaces publics et privés :

Travailler la qualité et le confort visuels...

- Qualité des clôtures (haies, reculs, jardins semi-publics,...)
- Harmonie des couleurs des façades
- Donner à l'espace public une valeur qui soit au service de l'espace bâti qui le borde

L'analyse des caractéristiques du bâti existant révèle l'omniprésence des murs en pierres pour les bâtiments mais également pour les murs de clôtures et de jardins. Ces murs sont utilisés dans des compositions subtiles qui assurent une bonne intégration du bâti dans son environnement et une excellente adaptation au relief naturel.

Les bâtiments ne suivent pas systématiquement l'alignement, créant parfois des dégagements en façade avant, aménagés en jardins privés ou semi-publics offerts à l'espace rue.

Des haies vives sont également utilisées dans les séparations entre les jardins ou pour surélever un muret existant.

Une certaine harmonie de couleurs et de formes se dégage des bâtiments de formes simples avec toitures à versants, des façades construites soit en pierres calcaires (gris clair), soit enduites dans des teintes de couleur sobre. Les toitures mélangent harmonieusement les tuiles rouges et les ardoises de teinte gris foncé.

Un petit patrimoine local (escaliers en pierres, fontaine Saint Job, potales, petites chapelles) et des rues étroites et tortueuses participent à l'ambiance bucolique de ce quartier un rien désuet situé à proximité immédiate du centre de la commune.

Ces qualités relevées dans le bâti existant nous ont servi de base dans l'élaboration du projet de ce quartier en lien immédiat avec le centre de Mettet et visible à l'approche du village grâce à sa position culminante par rapport aux campagnes environnantes.

Le projet met en place un dialogue permanent entre espace public et zones privées afin de favoriser l'appropriation de l'espace rue par les habitants et renforcer les échanges entre eux.

Gestion du stationnement...

- Limiter la place de la voiture dans le paysage

Si la circulation automobile à l'intérieur du quartier ne peut être totalement proscrite (voir point 1 ci-dessus), des moyens de dissuasion sont mis en place afin de limiter le charroi.

Des zones de parkings sont aménagées prioritairement le long des voiries existantes entourant le site, sous forme de petites enclaves pour le stationnement de quelques véhicules afin de limiter la circulation dans le quartier et ne pas défigurer le paysage par des grands espaces dévolus au seul stationnement automobile à l'approche du site.

Les places de parking à l'intérieur du quartier sont en général attribuées et les autres sont limitées au strict minimum (parking pour quelques visiteurs)

Qualité de la voirie...

- Réduire la consommation de matériaux non renouvelables
- Faire en sorte que le sol mette en valeur les espaces bâtis

Qualité des espaces publics minéralisés...

- Rendre ces lieux conviviaux, sécurisés et attractifs afin de favoriser le lien social

Le projet actuel prévoit deux types d'espaces publics :

1. Les espaces publics accessibles aux véhicules : Création de voiries de dessertes et d'une placette bordée par des bâtiments caractérisés par une mixité de fonctions (habitations unifamiliales, bâtiments publics, ...).
2. Les espaces publics réservés aux piétons : Création d'un espace vert et minéralisé central équipé de mobilier urbain en bordure de la place, en façade avant de logements publics, favorisant les échanges intergénérationnels (espace de jeux pour les enfants, de rencontre pour les adultes, de contemplation pour les seniors,...).

Eclairage public et mise en lumière performante...

- Assurer le besoin d'éclairage avec le minimum de consommation électrique
- Favoriser l'attractivité du quartier tout en réduisant la pollution lumineuse

La faune, la flore, les arbres...

- Favoriser l'utilisation d'essences locales mais aussi diversifiées et faciles d'entretien

Prise en compte des microclimats...

- Optimiser la localisation des espaces publics dédiés au repos, aux jeux d'enfants, à la convivialité

Le projet tente de favoriser la mixité sociale ainsi que la diversité en intégrant certains équipements et services de proximité identifiés comme nécessaires dans la commune:

1. Implantation d'un lavoir et d'un espace brico pour le CPAS : implanté sur la place au cœur du projet, le lavoir se veut une réinterprétation des lavoirs publics d'antan. Le bâtiment se caractérise par une grande ouverture sur l'extérieur et d'espaces couverts/ouverts protégeant les façades des intempéries et de l'ensoleillement direct. Dans son prolongement, l'espace brico est accessible depuis la rue du Cimetière afin d'éviter le charroi à l'intérieur du quartier.
2. Aménagement d'un espace public extérieur réservé aux piétons (décrit ci-dessus).

3° Intégration du projet d'aménagement dans le village :

Harmonisation, cohérence du traitement des espaces publics, lien entre quartiers et îlots...

- Harmoniser les traitements des espaces publics afin de renforcer l'intégration du quartier dans la commune
- Renforcer l'identité du quartier et de chacun de ses îlots grâce au traitement des espaces publics

Participation des habitants et usagers aux aménagements...

- Améliorer les relations de voisinage et la convivialité
- Favoriser l'appropriation du quartier par les habitants

B- APPROCHE ARCHITECTURALE : LES LOGEMENTS

L'approche est logiquement restée la même pour l'ensemble.

Soucieux de permettre une perception globale du projet proche de celle offerte par le tissu existant, le traitement des différentes unités joue dans la nuance et dans le détail plutôt que dans la mise en avant d'identités contrastées.

La mise en place des différentes volumétries prolonge le jeu de l'implantation globale en offrant reculs et avancées, dépassants, percées visuelles, accidents ponctuels etc.... L'utilisation de massif végétal et de matériaux tels que le bois, l'ardoise accentuent la densité plastique de l'ensemble et contrastent avec l'aspect lisse des surfaces bardées colorées. Cette dynamique crée une succession d'espaces entre public et privé offrant ainsi des zones privilégiées propices aux échanges entre voisins ainsi qu'entre résidents et visiteurs.

L'architecture des logements se veut contemporaine sans pour autant rompre avec la typologie du bâti existant. L'objectif est de créer une résonance équilibrée entre neuf et ancien afin que l'un et l'autre se mettent en valeur.

Si chaque volume est basé sur un élément répétitif et rationnel, c'est l'organisation de l'ensemble qui va créer la diversité nécessaire à la perception d'un tissu rural.

La répartition des logements en différents clos eux-mêmes composés de plusieurs fragments crée une dynamique visuelle forte. L'adaptation de l'ensemble au relief prononcé du site renforce cette dynamique en introduisant la notion d'intégration au terrain. Chaque zone, et à plus petite échelle encore, chaque logement possède ses particularités propres ce qui facilite l'appropriation des lieux par ses occupants. Un arbre, une avancée, une couleur sont autant d'éléments qui vont faire que le logement 1 ne sera jamais le logement 14, même si le plan de base et les éléments structurels restent similaires.

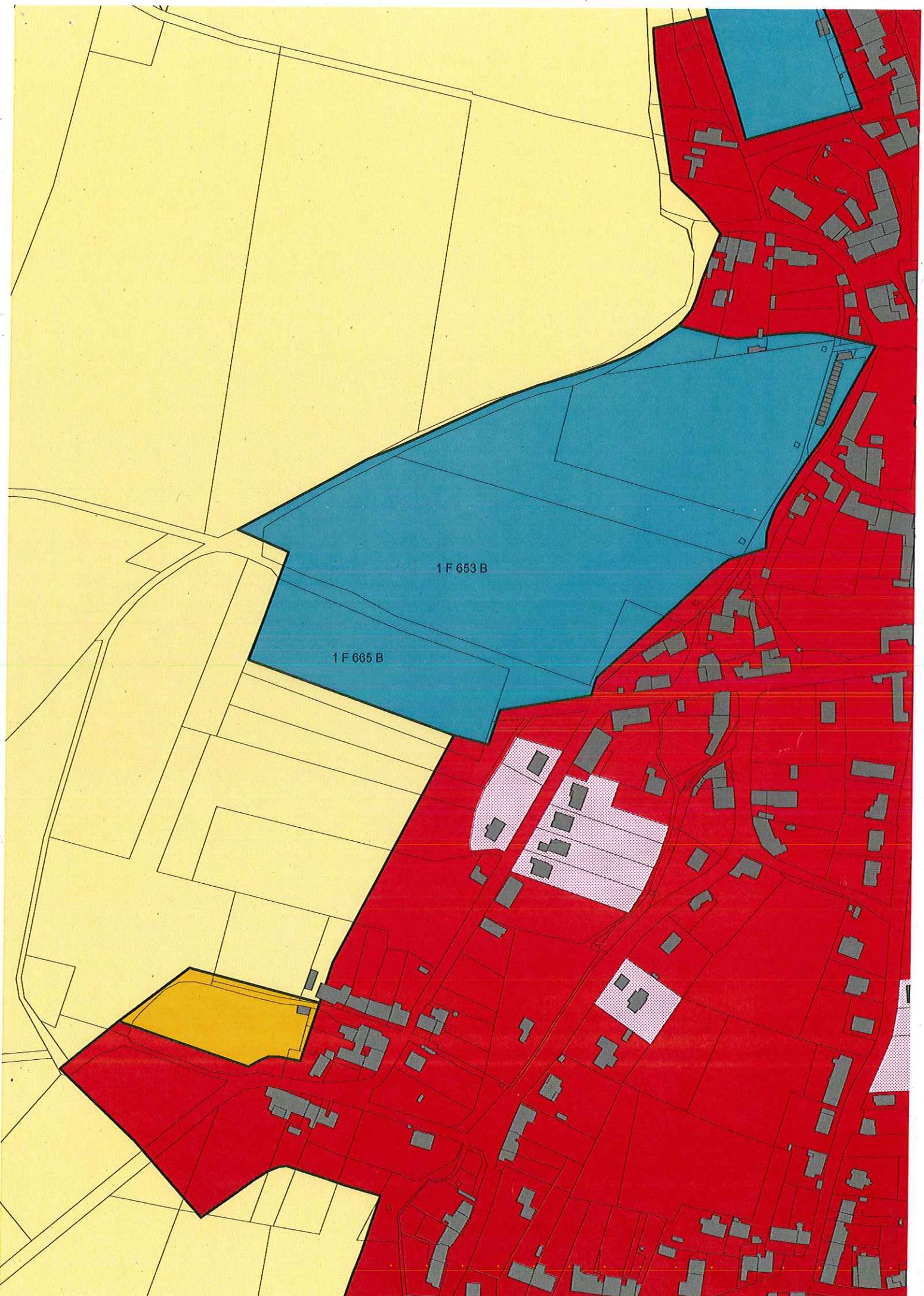
Les aménagements intérieurs prévoient des séjours ouverts avec cuisine attenante. Les salons et salles à manger sont largement ouverts vers le jardin via de grandes baies. Les zones de terrasses sont systématiquement protégées (murets, dépassants, reculs) afin de procurer suffisamment d'intimité aux occupants sans devoir avoir recours à des éléments de clôture souvent mal



Hubert Clause & Robin Gailliez
Chemin des Bœufs, 6/1 - 6210 Les-Bons-Villers
tél. : 071/ 47.30.81 – fax : 071/87.95.84
mail : info@reso-architectes.be
T.V.A.: 0888.173.669 - FORTIS: 001-5165316-45

B : - Annexes

B1 : - Esquisse



1F 653 B

1F 665 B

NETTET 

limite supposée

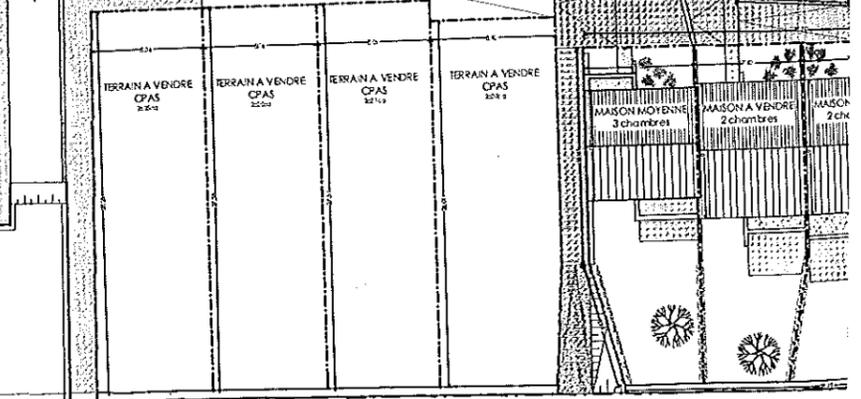
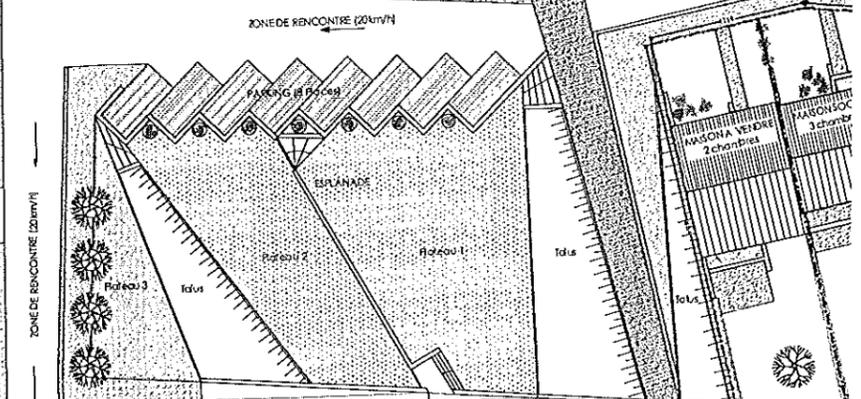
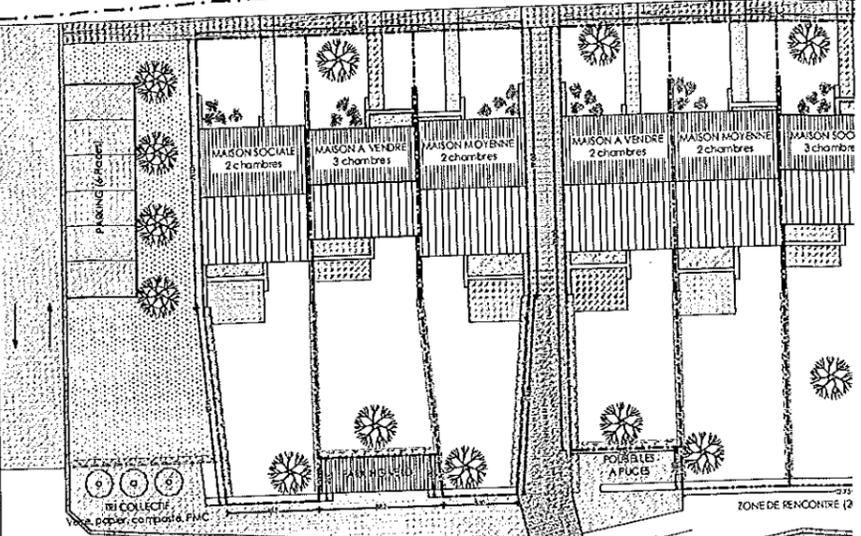
*30 nouveaux
logts à
implanter*

653 b

LAVOIR
CPAS

BRICO
CPAS

RUURE VOIRE



RUE DU CIMETIERE

CIMETIERE