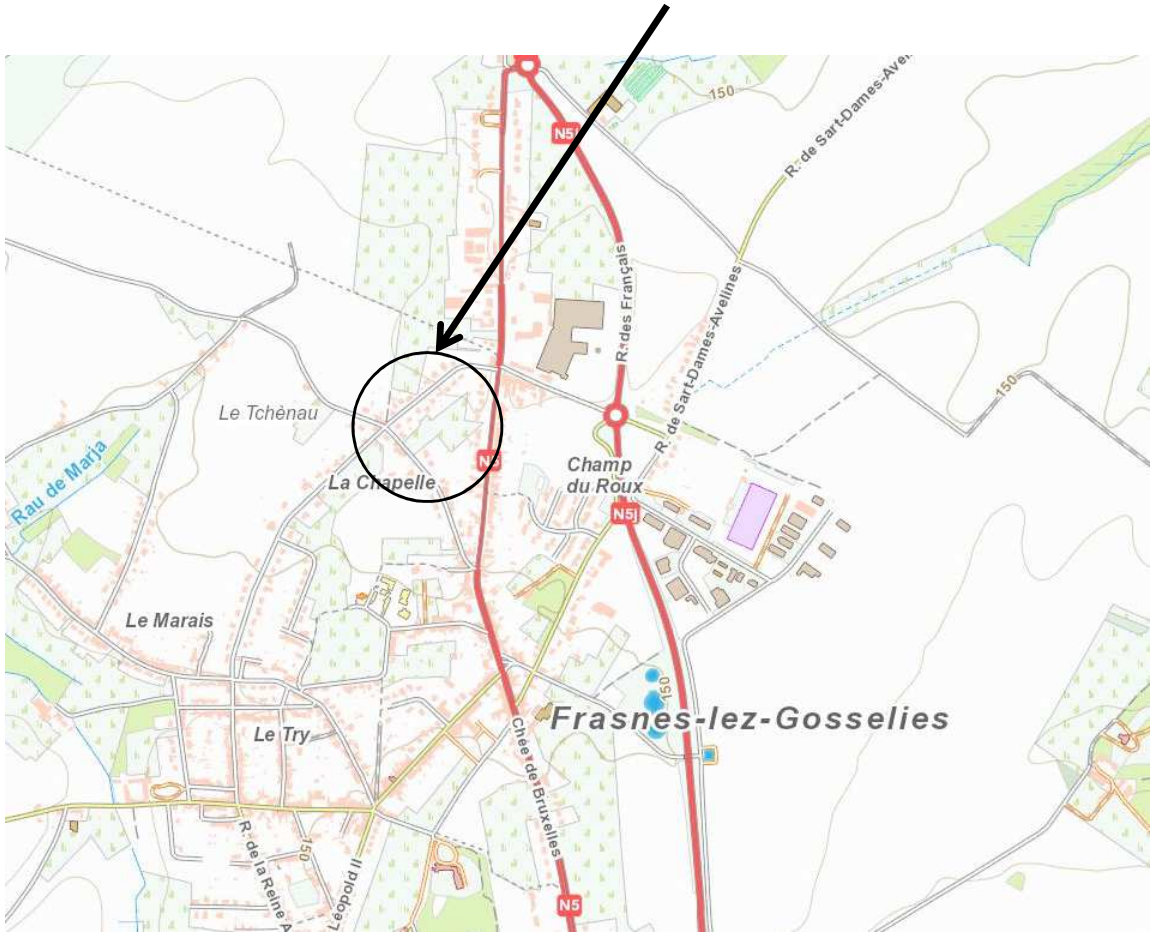
PROJET D'URBANISATION
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles
Les Bons Villers

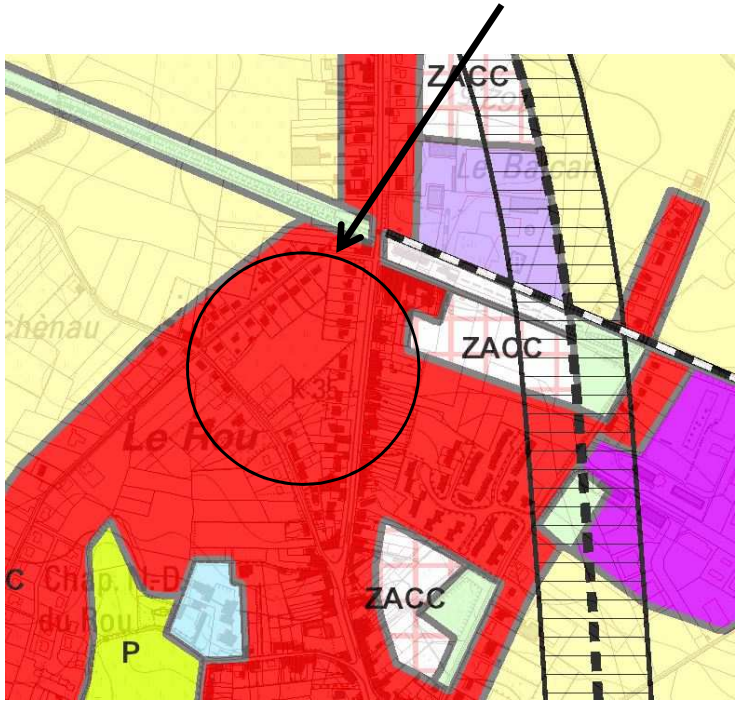
Demandeur : LIME IMMO_SINGELINVEST association momentanée
Auteur de Projet : BUREAU d'ARCHITECTURE 2G - Architecte Stéphanie GERMAIN
Juin 2019

2G architecture & energie

Localisation du projet:

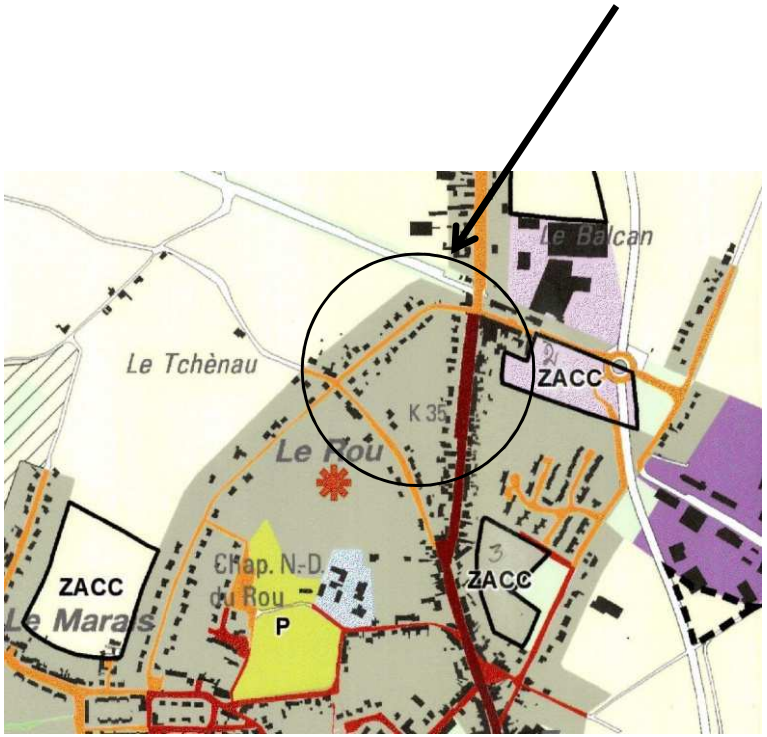


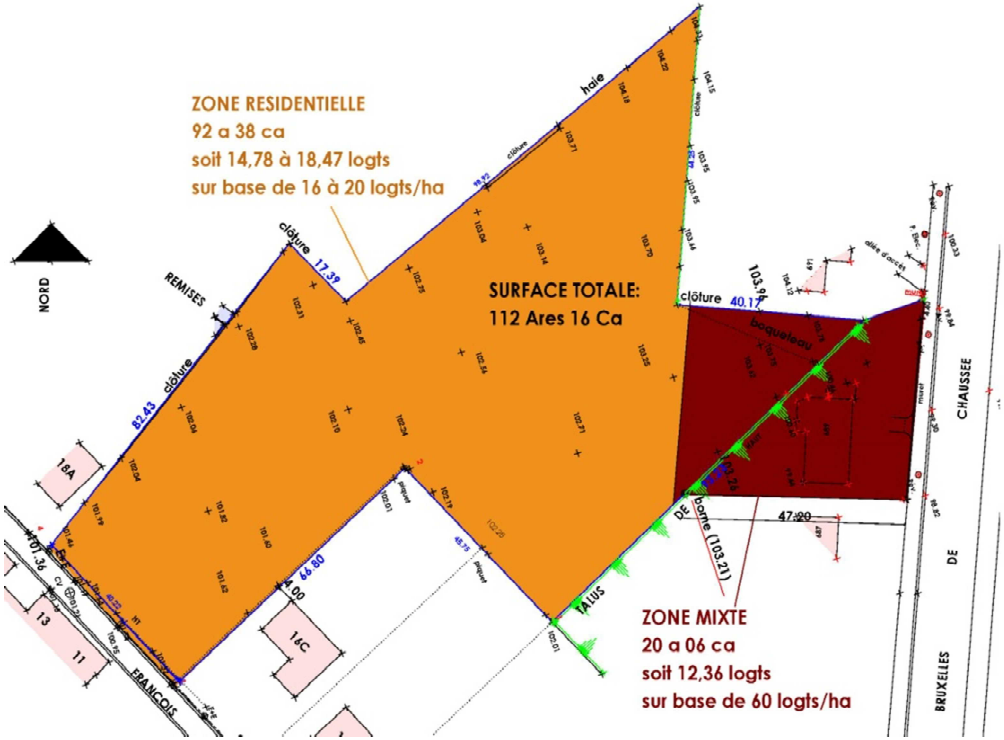
Le long de la nationale 5



En zone d'habitat

Situation de droit:





Zone résidentielle et zone mixte au SDC (schéma de développement communal)
Zone résidentielle : densité applicable = 14,78 à 18,47 logements
Zone mixte : densité applicable = 12,36 logements.

REPONSE au souhait d'urbaniser les zones propices à l'urbanisation.

Le contexte en photo:

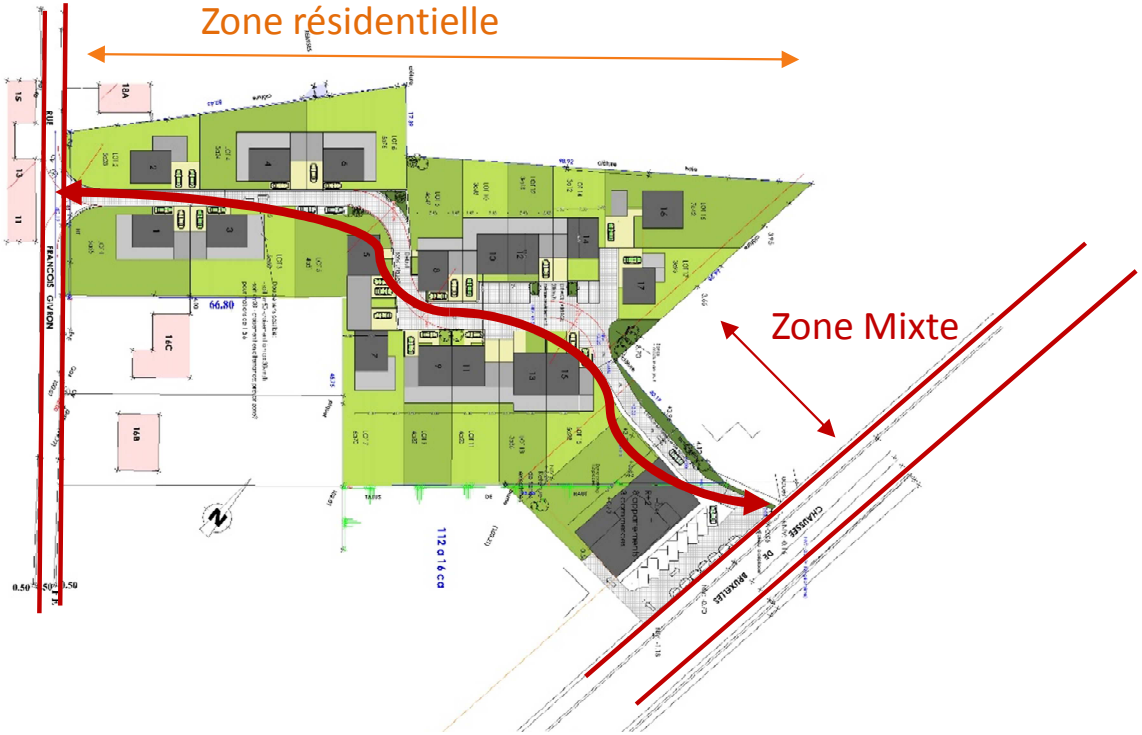
Vue aérienne:

Terrain 112 ares

•Résidu d'une urbanisation progressive.
•Forme particulière
•Utilisation en champ dans environnement résidentiel.
•Contact avec essentiellement des fonds de jardins

L'intégration du bungalow , Chaussée de Bruxelles en fait une parcelle TRAVERSANTE.
Une jonction entre la Chaussée de Bruxelles et la rue François Givron est possible.

Le projet:



Volonté du projet

•Créer une jonction mais de circulation limitée au quartier.
•Réponse au besoin d'habitat de qualité et respectueux de ses habitants,
et du cadre bâti environnant (gabarit – toits plats)
• Intégration de l'immeuble dans le quartier grâce au relief.
•Etude mobilité intégrée au projet (élargissement de l'étude du nouveau PCA ingérant le quartier) et gestion du parking .

Quartier créé = voirie en espace partagé (appelé zone de rencontre et étudié comme tel) + volonté de quartier durable sur base de critères objectifs et démontrés.

Le projet:

PROJET D'URBANISATION
Rue François GIVRON – Chaussée de Bruxelles
Frasnes-lez Gosselies - Les Bons Villers

2G architecture & energie

Le projet:

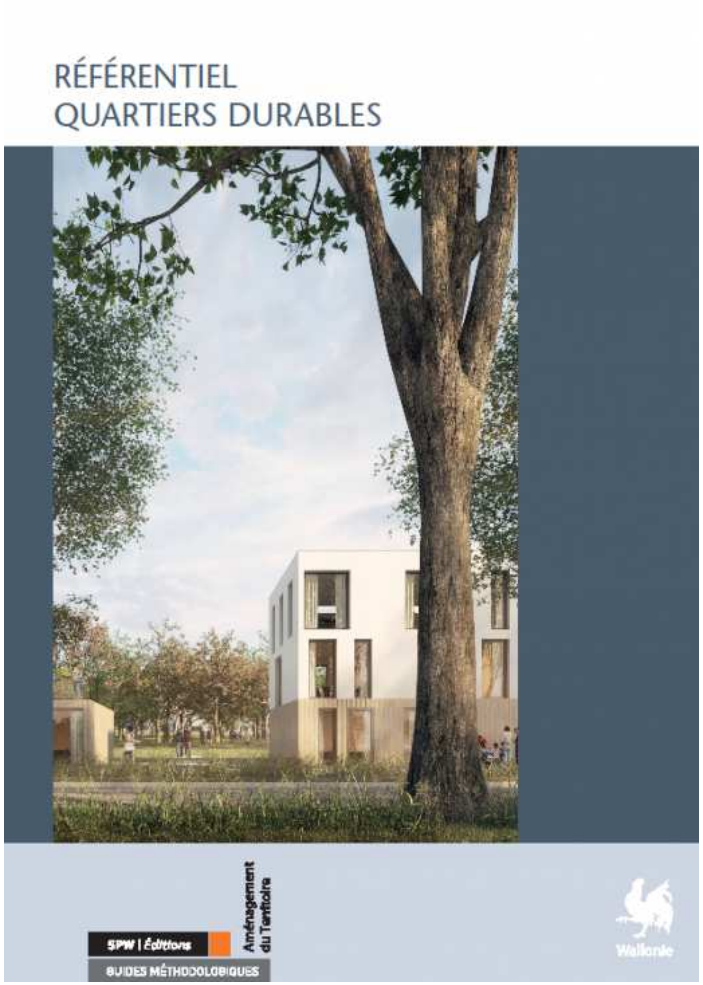
LE PROJET en détail:

Une rue traversant le projet : Zone de rencontre = espace partagé (voiture, piétons, vélos, jeux…) ouvert au quartier.
Une plaine de jeux pour enfants.
Une zone de compostage (si une volonté de gestion collective)
17 maisons de 3 ou 4 chambres avec garage ou car-port et places de parking privées. (3,5 emplacements par habitation) sur parcelles de 3,2 ares à 7 ares.
12 places publique en zone habitation.
1 immeuble de **10 appartements** 1CH, 2CH ou 3CH Avec jardins ou balcons.
3 commerces
12 places de parking privées et 10 places de parking publiques

3 logements adaptables PMR

2G architecture & energie

Le projet:



Quartier Durable

Respect des critères du référentiel quartier durable :

- critères liés au site : mobilité, offre de services, etc…
- critères liés à l' utilisation des ressources : bio-climatisme, énergies utilisées.
- critères liés au respect du milieu naturel (gestion eau de pluie, espace et verdure)
- critères liés aux aménagements proposés (liaisons, mobilité douce, architecture et image du quartier.
- Critères liés à la mixité et à l'intégration (PMR, types de logements)

Soit 25 critères dont 20 doivent être respectés.
22 Critères sont respectés ici.

•Recherche d'une qualité architecturale en phase avec l'habitat actuel.
• Chaque habitation étudiée en fonction de sa position et de son orientation + plans variés + taille parcelles et maisons variées. Chaque habitation a 2 à 3 places de parking couverte ou non + 22 emplacements publics.

Le projet:

Mobilité:

Le bureau ABV a complété son étude du PCA « La chapelle » en étudiant pour nous l'impact de ce nouveau quartier au niveau mobilité. Les conclusions montrent que ce nouvel apport de riverains des 17 maisons iront essentiellement vers la chaussée de Bruxelles. Selon l'étude, il n'est pas attendu de soucis supplémentaires de mobilité sur la Rue F. GIVRON suite à la mise en œuvre du projet .

Gestion des eaux:

Eaux usées: égouts existants de capacité suffisante.
Eaux pluviale: respect du nouveau code de l'eau - usage - percolations individuelles – rétention individuelle (3.000L/habitation) et collective.

Le projet:

Gestion du voisinage:

Fonds de parcelles – haies existantes – recul suffisants.
Gestion des gabarits : R+1 (toit plats) : volumes visibles moindres qu'avec des toit en pente.
Gestion des positions des pièces de vie.
Gestion des distances.
Gestion du dénivelé (habitations Chaussée de Bruxelles).

Le projet en image :

Le projet en image :

Merci pour votre attention, nous terminons par une petite vidéo d’immersion dans le projet.