

# [ COMMUNICATION PRESSE ]



## Inauguration de 33 logements, dont 23 publics et d'un immeuble mixte au sein d'un nouveau coeur de village à Walhain

La Société de logements de service public Notre Maison, la Commune et le CPAS de Walhain ont le plaisir d'inaugurer un nouveau coeur de village, composé de la Place du Bia Bouquet, de 33 logements publics et privés et d'un immeuble mixte constitué de commerce, cabinets médicaux et salle de quartier.

Ce projet d'envergure est un réel exemple de réussite qui, grâce à une parfaite collaboration et beaucoup d'imagination, a permis d'intégrer l'ensemble des contraintes architecturales et techniques et de promouvoir une mixité de logements et de fonctions nécessaires à la dynamique d'une place de village!

## LE CONTEXTE

Au coeur du village, le CPAS de Walhain était propriétaire d'un beau terrain accessible par la rue principale en bas et par le haut du village de l'autre côté.

Plusieurs idées ont été émises quant à son utilisation afin valoriser son exploitation. Une réflexion qui devait concilier la création :

- ▶ d'une nouvelle place de village,
- ▶ de logements publics,
- ▶ d'une résidence-service pour seniors, tout en respectant les conditions administratives et budgétaires!

Les trois partenaires ont relevé le défi et, en collaboration avec le bureau d'Architecture et d'Urbanisme URBALI, ont imaginé des solutions

pour atteindre leurs objectifs, tout en optimisant et maîtrisant les budgets.

### ▶ *Résultat ?*

Un **QUARTIER DURABLE**, qui allie le respect des aspects sociaux, économiques et environnementaux, fondamentaux au projet.

Un nouveau coeur de village qui favorise le « vivre ensemble » par la promotion d'une mixité générationnelle et à travers la diversité des logements et des fonctions.

Le tout, propice à la qualité de vie des habitants car agencé autour d'espace vert public, de poches de parking, d'accès de voiries limité, d'espace dédié au développement de potagers...

# LE PROJET

Le projet du «Bia Bouquet» est donc le résultat d'un partenariat ambitieux entre Notre Maison, la Commune et le CPAS de Walhain, qui concentre au coeur du village et autour d'une place nouvellement créée des logements publics et privés, des logements pour seniors, un commerce, un cabinet médical et une salle de quartier.

## *Le projet a pu aboutir grâce à la prise en compte :*

- ▶ des infrastructures attenantes au terrain dont le CPAS, l'Espace Public Numérique, le complexe sportif, une pharmacie, une supérette, les administrations, la banque, la poste...
- ▶ des services existants proposés par le CPAS : aide familiale et ménagère, repas à domicile, petits travaux, taxi social, buanderie sociale, aide psychologique...
- ▶ d'une réduction des coûts par la possibilité offerte aux SLSP de construire pour d'autres organismes publics en «délégation de maîtrise d'ouvrage» et par la possibilité de prise en gestion d'un logement appartenant à une SLSP.

## *Points forts du projet :*

Le projet peut se vanter d'être un quartier DURABLE:

- il est intégré au centre du village, se veut intergénérationnel et favorise la mixité sociale;
- il résulte d'un partenariat réussi avec les membres du Collège communal et du CPAS qui a permis une optimisation et une maîtrise du budget;
- il se veut être une référence en matière environnementale.

## [TERRAIN]

Une partie du terrain, appartenant au CPAS, a été concédé à Notre Maison via un bail emphytéotique de 52 ans pour y construire les logements publics.

Une partie sera revendu en même temps que les maisons et appartements en vente, au bénéfice du CPAS et le reste est cédé à la Commune comme «espace voirie».

## [PROGRAMME]

▶ Les 23 logements publics sont issus de l'ancrage 2012-2013 (pour 3 logements et 6 reçus par un changement d'opérateur) et de l'ancrage 2014-2015 (pour 9 appartements et 5 maisons).

## [TYPOLOGIE]

### LOGEMENTS PUBLICS

#### ▶ **2 immeubles à appartements :**

- 11 x 1ch (dont 8 logements seniors en convention avec le CPAS)

- 3 x 2ch

- 3 x 3 ch

#### ▶ **6 maisons :**

- 1 x 1ch («kangourou»)

- 2 x 2ch

- 3 x 4ch

### LOGEMENTS COMMUNAUX

#### ▶ **1 immeuble à appartements :**

- 4 x 1ch (PMR), à la vente

#### ▶ **6 maisons :**

- 1 x 2ch (+ 1ch aménageable), à la vente

- 4 x 2ch (+ 2ch aménageables), à la vente

- 1 x 3ch (cédée au CPAS)

#### ▶ **1 immeuble mixte :**

- 1 commerce

- 3 cabinets médicaux

- 1 salle de quartier



# LE CHANTIER



## [ ARCHITECTE ]

Ce projet d'envergure, l'intégration complexe de l'ensemble des contraintes architecturales et techniques a été rendu possible par le **Bureau d'Etudes/Architecture/Urbanisme URBALI**, représenté par Sylvie AGNEESSENS.

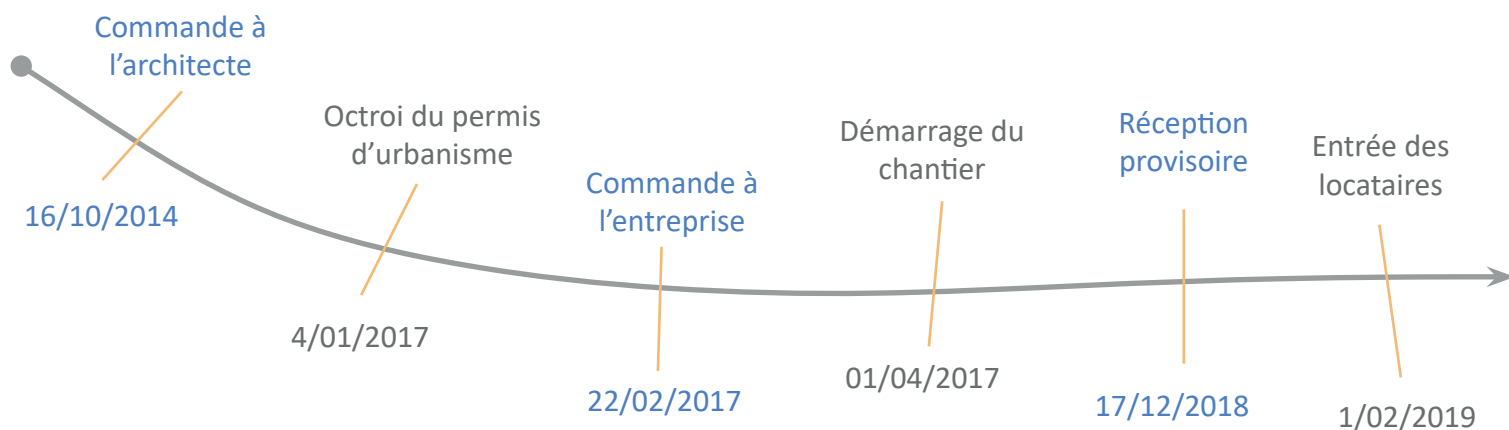
## [ TRAVAUX ]

Les travaux ont été réalisés par l'**Entreprise CBD SA**.

## [ BUDGET ]

- ▶ Coût du chantier pour la construction des **logements** : 3.800.000€ HTVA.
- ▶ Coût des **abords**, pris en charge via l'art. 69 : 450.000€ TVA et frais inclus.

## [ DÉROULEMENT DU CHANTIER ]



# PLAN ET DESCRIPTION DES LOGEMENTS



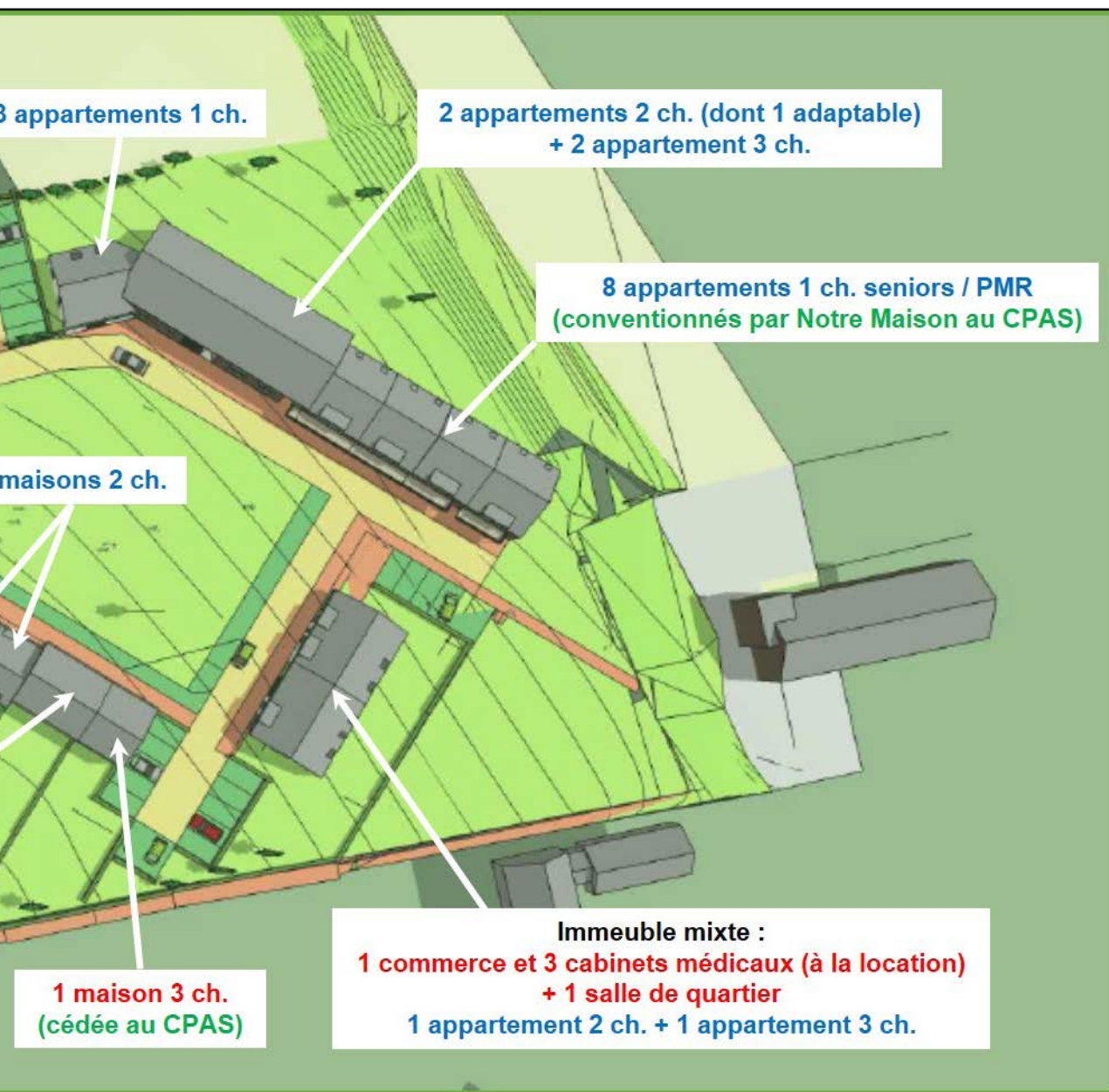
## [ UN LOGEMENT KANGOUROU ]

L'habitat kangourou favorise le partage, l'entraide et la solidarité entre les générations. Il permet de rompre la solitude et l'isolement des aînés et de favoriser le maintien de l'autonomie et de la liberté individuelle. D'autre part, il permet à la jeune génération de bénéficier d'un logement à moindre coût ainsi que de l'expérience et de la disponibilité des aînés.

## [ DES LOGEMENTS ]

Plusieurs logements sont adaptés pour les personnes âgées. Les 8 appartements prévus sont conventionnés au CPAS pour accueillir ce public, les logements sont sécurisés et accessibles par un monte-escalier.

D'autres logements sont modulables en fonction des besoins. Ils présentent, un monte-escalier au niveau des 4 appartements.



### [ APPARTEMENTS PMR ]

ont été adaptés ou sont  
 onnes à mobilité réduite.  
 vus pour les seniors et  
 ont été pensés pour  
 ogements étant adaptés  
 nte-personne.

sont adaptables et  
 n des besoins qui se  
 ersonne étant prévu au  
 nts de la Commune.

### [ DES SERVICES DE PROXIMITÉ ]

Pour tendre vers un objectif de résidence service,  
 un immeuble a été construit afin d'accueillir des  
 services de proximité :

- ▶ un commerce, loué par la Commune
- ▶ une maison médicale de 3 cabinets
- ▶ une salle de quartier

# PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

## Un quartier de référence en matière environnementale

Afin de respecter les réglementations exigées par la SWL, plus exigeantes que celles en vigueur de la Région wallonne, et grâce à des études de sol, un réel travail a été effectué afin de minimiser l'impact environnemental du quartier.



### [ PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ]

► Le niveau d'**isolation thermique** de l'ensemble des logements se situe en-dessous des normes demandées par la législation (max K30). Le niveau de performance énergétique globale (mesurée par la consommation d'énergie primaire) se situe à un  $E_w$  inférieur à 60, soit 25% en dessous de la norme exigée par la législation. Un blower door test, visant à contrôler l'étanchéité qui garantit la bonne isolation, a été effectué a posteriori dans la plupart des logements.

► Une **ventilation mécanique contrôlée** est présente dans chaque logement, fonctionnant sur base de détection de présence et d'humidité. Ceci minimise encore la consommation d'électricité et rationalise le flux d'air exigé sortant pour renouveler l'air.

► Les logements sont équipés de **chaudières individuelles au gaz à condensation**, alimentées par des citernes de gaz enterrées. Les 6 maisons à la vente sont, quant à elles, équipées d'un **chauffage par pompes à chaleur**, ce qui réduit encore la consommation.

### [ BILAN HYDRO-ÉNERGÉTIQUE MINIMAL ]

Afin de ne pas surcharger les égouts et la rivière voisine, un **double système d'évacuation des eaux pluviales** a été mis en place, avec une étude préalable déclarant le terrain apte à l'infiltration.

► Les eaux de toiture sont réinjectées via un coffre de rétention et d'infiltration «tampon» sous voirie.

► Les eaux de voirie sont quant à elles récupérées dans la surface d'herbe centrale servant à la fois d'espace d'infiltration et d'épuration des traces d'hydrocarbure par l'herbe. Des noues de sécurité ont également été placées afin que les bassins parsemés de roseaux puissent accueillir les eaux non-absorbées en cas de pluies extrêmes. Ces noues, dispersées à plusieurs endroits, apportent par ailleurs un caractère paysager au site.

Ces systèmes d'infiltration dimensionnés par un bureau spécialisé ont encore l'avantage d'apporter une économie conséquente sur le poste égouttage.



# LE BIA BOUQUET

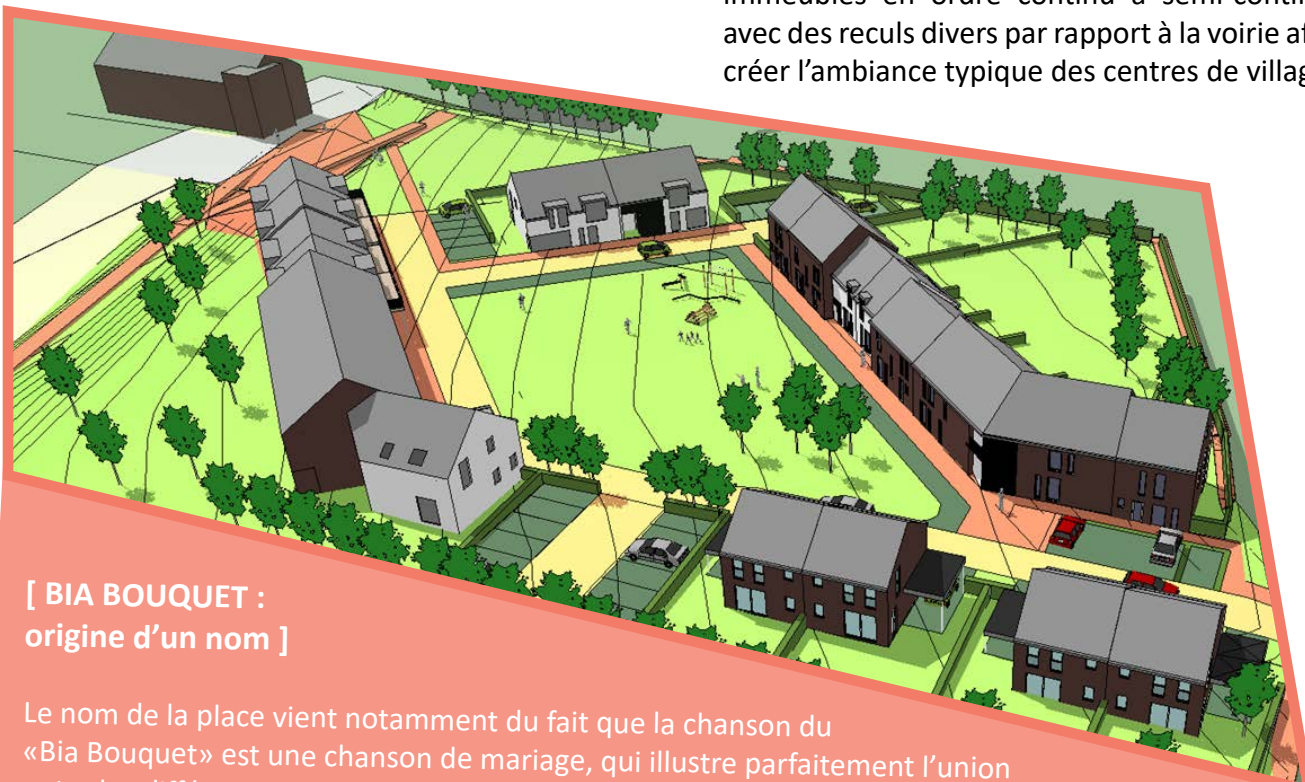
## [ UNE NOUVELLE PLACE ]

Objectif réussi de recréer un **coeur de village** avec sa nouvelle place tenant lieu de trait d'union entre la rue des Combattants et le site du CPAS et de l'espace Sainte-Anne, grâce à une nouvelle voirie et à travers des cheminements piétons et mode doux.

## [ UN ESPACE PARTAGÉ ]

L'espace a été pensé et composé afin de **privilégier l'humain et le vivre ensemble** au centre de l'aménagement : une seule voirie et une mise en valeur des cheminements piétons et mode doux, pas de bordures, un espace public central essentiellement vert et piétonnier, structuré par la végétation, avec peu de signalétique.

La volonté était de recréer l'ambiance typique des centres de villages, grâce à l'implantation des immeubles en ordre continu à semi-continu et avec des reculs divers par rapport à la voirie afin de créer l'ambiance typique des centres de villages.



## [ BIA BOUQUET : origine d'un nom ]

Le nom de la place vient notamment du fait que la chanson du «Bia Bouquet» est une chanson de mariage, qui illustre parfaitement l'union entre les différents partenaires et la mixité présente à différents niveaux sur la place (location/vente; senior/famille; logements/commerces...)... un bouquet harmonieux et coloré! Dans cet esprit, une coutume voudra que les jeunes mariés de la Commune recevront 2 bulbes de fleurs à planter dans un parterre sur la place.

## [ DES POCHE DE PARKING ]

Les stationnements sont localisés en poches de parking réparties en plusieurs endroits afin de **libérer les espaces publics** pour privilégier une mobilité douce. Ces poches sont situées entre chaque groupe de bâtiment.

Le taux de parking est de +/-1,5 places par logement : 50 places sont ainsi prévues, dont 4 sont réservées aux PMR.

## [ PLACE AUX ESPACES VERTS ]

Une place importante est réservée aux **espaces verts**. La place centrale est parsemée d'herbe et se verra embellir de parterres fleuris et d'un espace de jeux. En concertation avec le service environnement de la Commune, l'accent a été mis sur les plantations indigènes et sur une flore mellifère, notamment avec des arbres fruitiers. Un espace potager sera aussi accessible aux habitants ainsi qu'un pré fleuri.

# PATRIMOINE SUR LA COMMUNE



Grâce à ces nouveaux logements, la Commune peut se réjouir d'augmenter considérablement son offre de logements publics Notre Maison, en passant de 24 à 47 logements, répartis selon la typologie suivante :

- ▶ 21 x 1 chambre
- ▶ 12 x 2 chambres
- ▶ 6 x 3 chambres
- ▶ 7 x 4 chambres
- ▶ 1 x 5 chambres

## CONTACT

**Quyên CHAU**

Directrice-gérante

NOTRE MAISON scrl  
Société de logements de service public

**Siège social**  
Boulevard Tirou, 167  
6000 Charleroi  
Tél.: 071 53 91 00

**Antenne BW**  
Boucle Jean de Nivelles, 1  
1348 Louvain-la-Neuve  
Tél.: 010 84 85 50

GSM: 0498 59 98 93

[quyen.chau@notremaison.be](mailto:quyen.chau@notremaison.be)

