

Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin

Dossier n°4877 | Réalisation de 4 maisons et d'un immeuble d'appartements comprenant 6 logements

PV Présentation Commune | 23/05/2018

Société	Nom	Abrev.	Prés.	Diffusion
Maître de l'Ouvrage	<i>Icode sprl</i> <i>représentée par D. de Ville</i>	MO	X	icodesprl@gmail.com
ALTIPLAN°architects				
Architecte	M. Charles-Albert van Hecke	AR	X	c.vanhecke@altiplan.eu
Architecte	M. Tudor Dulhaz		X	t.dulhaz@altiplan.eu
Commune de Walhain				
Directeur général	M. Christophe Legast		X	christophe.legast@walhain.be
Architecte service Urbanisme	Mme. Nathalie Vaesken		X	nathalie.vaesken@walhain.be
Architecte service Urbanisme	Mme. Agnès Decelle	CW	X	agnes.decelle@walhain.be
Échevin service Urbanisme	M. Raymond Flahaut		X	raymond.flahaut@walhain.be
Échevin service Urbanisme	M. Jules Prail		X	jules.prail@walhain.be

1. Objet de la réunion

Présentation du projet Rue de L'Eglise, Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, Parcelle cadastrale Section C n° 816 pie et 818c pie

2. Présentation du projet

- Contexte bâti : tissu urbain fragmenté, typologie du clos ; en général les bâtiments ne suivent pas une logique d'alignement à rue, en privilégiant plutôt des espaces verts en articulation avec la voie publique ; les volumes restent simples, avec percements verticaux et toitures en pente ; l'aspect unitaire est renforcé par l'utilisation d'une palette cohérente de matériaux de façade - brique rouge/peinte en blanc ou enduit blanc.
- Caractéristiques du site : la présence d'un mur d'enceinte en brique rouge le long la Rue de L'Eglise ; la présence d'un talus boisé vers la parcelle arrière ; la limite Nord du site est définie par le Nil ; actuellement il n'y a pas d'arbres remarquables sur le site.
- Lignes directrices du projet : garder une zone de recul non-constructible de 8 m à partir du Nil ; création de deux percements dans le mur existant pour tracer une boucle de circulation voitures à sens unique ; articulation du projet autour d'une place centrale commune pour recréer l'ambiance intime de la typologie du clos ; construction de deux immeubles comprenant chacun deux maisons avec garages et d'un troisième

ALTIPLAN°architects s.c.r.l.

Chaussée de La Hulpe 177/b1 • 1170 Bruxelles • TVA: BE 442 575 069

T: 32(0)2 672 67 00 • F: 32(0)2 672 20 52 • info@altiplan.eu • www.altiplan.eu

Société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée. Registre des sociétés civiles: n° 3165.

European Architects Network

ISO 9001 • CoQual

immeuble central comprenant six appartements ; construction d'un local poubelles contre le mur existant et d'un abri vélos en connexion avec l'espace central; création de 16 emplacements de parking extérieurs et 4 intérieurs (garages), soit deux emplacements par logement ; implantation des immeuble de tel manière à créer des vues dégagées entre les bâtiments ; privilégier l'orientations des séjours vers le talus existant et vers les jardins voisins.

- 2.4. Architecture du projet : le rez-de-chaussée des bâtiments traité comme un socle en brique rouge foncé pour garder une cohérence avec le mur existant ; volumes des étages en enduit blanc, avec percements de façade qui expriment la verticalité et grandes baies de fenêtre pour les séjours vers l'arrière ; grandes terrasses à l'extérieur du volume de base pour une meilleure qualité de vie dans les appartements.

3. Remarques générales

- 3.1. CW tire l'attention sur le fait que le projet se trouve en zone de protection du patrimoine, et devra donc être consulté par l'Agence Wallonne du Patrimoine et le Service Public de Wallonie pour avis.
- 3.2. CW tire l'attention sur le fait que le Plan Communal d'Aménagement (P.C.A. 61) ne sera plus d'application à partir du 1er Juin 2018. La règlementation concernant la densité et les prescriptions urbanistiques pour les nouvelles constructions dans ce périmètre seraient donc sujet à la révision.
- 3.3. CW tire l'attention sur le fait que pour un meilleur contrôle de la qualité des espaces publics et une bonne préservation de l'ambiance urbaine, l'acte de division devrait être rédigé avec une attention particulière sur la liberté d'intervention des futurs acheteurs sur l'espace commun.
- 3.4. CW tire l'attention sur le fait que dans le cadre des nouveaux projets urbains l'inclusion d'au moins un logement social est souhaité, et que le projet présenté devrait tenir compte de cette imposition. Il est demandé au maître d'ouvrage de prendre contact avec l'urbanisme de Walhain pour examiner en détail les possibilités.

4. Remarques | Espaces publics et abords

- 4.1. CW note l'importance de prendre un relevé topographique du terrain pour s'assurer que la zone d'intervention est au même niveau que la rue.
- 4.2. CW note la présence d'un sentier sur la parcelle le long du Nil. MO tire l'attention sur le fait qu'actuellement il reste aucune de traces de ce sentier, et propose une visite officielle sur site pour évaluation de la situation réelle.¹
- 4.3. CW note que la place commune pourrait avoir une valeur rajoutée pour la communauté locale si elle restait accessible au public. AR et MO confirment que le projet ne prévoit pas de fermeture des deux baies d'accès au site. CW rajoute que par la suite il serait possible, si nécessaire, de rajouter des grilles pour un meilleur contrôle d'accès sur site sans devoir passer par une nouvelle procédure du permis, à condition que ce soient des grilles ajourées.

¹ Suite à la réunion du 23 mai 2018, deux représentants du groupe « le Sentier » ont, fin mai, été examiner sur place la situation générale. Ils ont déclaré verbalement durant cette visite qu'il n'y avait effectivement pas de traces visibles du tracé du sentier le long du Nil et que le site était de fait occupé par des dizaines d'arbres de toutes tailles. Ils prendront contact avec la commune de Walhain pour faire rapport de leur visite.

4.4. CW note que le nombre d'emplacements de parking est correct par rapport au nombre de logements, et qu'une densification des emplacements parking serait au détriment de l'ambiance intérieure du clos.

5. Remarques | Architecture

5.1. CW note que la présence des grandes terrasses au niveau de la corniche du bâtiment d'appartements pourrait être contestée par l'Agence du Patrimoine, et suggère qu'une amélioration possible serait de réduire la profondeur des terrasses à ce niveau-là.

5.2. CW note qu'il faut bien envisager les toitures des garages comme surfaces non praticables pour éviter qu'elles soient transformées en terrasses par les locataires. CW rajoute qu'une variation de solutions proposées pour ces volumes (garage, carport, même pas de construction etc.) serait également acceptée.

5.3. CW tire l'attention sur la profondeur importante du pignon de l'immeuble d'appartements et suggère qu'un jeu de différents matériaux sur ces façades pourrait améliorer leurs proportions. AR souligne l'importance de garder la forme épurée des étages et note la relation cohérente entre les maisons et les appartements par rapport au socle, et propose la solution alternative de faire avancer le socle des deux côtés pour limiter les vues directes sur ces pignons.

6. Documents remis

6.1. Brochure A3 > Présentation de l'étude urbanistique et architectural

6.2. Document PDF > Présentation de l'étude urbanistique et architectural

Fait le 01 septembre 2018
Pour Altiplan
Charles-Albert van Hecke