UA2102
2116

| | | |
|---|---|---|
| MISSION | Projet immobilier à Jambes<br>Construction de 27 maisons unifamiliales et 3 appartements | |
| ARCHITECTURE | **LRA**RCHITECTES<br>Société civile d'architectes<br>Rue de Libersart 1B, 1457 Tourinnes-Saint-Lambert | Tel : 010 / 45 39 83<br>www.lrarchitectes.com |
| | Pascal Rahier | Tel : 0476 72 25 35<br>Mail : pra@lrarchitectes.com |
| | **QUENTIN ALLAIME ARCHITECTURE SRL - MAAO**<br>Société à responsabilité limitée<br>Rue Pépin 17, 5000 Namur | Tel : 0474 86 71 92<br>www.maaoarchitects.be |
| | Quentin Allaime | Tel : 0474 86 71 92<br>Mail : Quentin@maaoarchitects.be |
| MAITRE D'OUVRAGE | Thomas & Piron Home SA<br>La Besace, 14<br>6852 OUR (Paliseul) | Tel : 0476 44 60 83<br>Mail : t.hublet@thomas-piron.eu |
| CHANTIER | Rue d'Enhaive, Rue d'Orjo 5100 Jambes<br>Namur 3 DIV / Jambes 1DIV / Section C / Parcelle 127C,<br>127F,124A (en partie), 123A, 119C, 119E, 120B, 121B,112. | |
| TS | Six Consulting & Engineering SA<br>Business Center - Rue Fort d'Andoy, 5<br>B-5100 Wierde | Tel : 081 30 91 98<br>Mail : info@six-eng.eu |
| VRD | C2 project - Fabian Keutgen<br>Chemin de la Maison du Roi, 30b<br>1380 Lasne | Tel : 0474 20 72 91<br>Mail : fabian@c2project.be |
| PAYSAGE | Studio Jumanji - Céline Lardinois<br>Chemin de Thibaumont 3<br>4860 Cornesse | Tel : 0492 58 88 76<br>Mail : lardinoisceline@hotmail.com |
| PEB | Dessin Performance Energie SA<br>La besace, 14<br>6852 OUR (Paliseul) | Tel : 061 62 14 00<br>Mail : info@dpe-bet.eu |

# Note descriptive du projet - Intentions architecturales

# ADM11

Le niveau 0.00 correspond au niveau fini du plancher. Les informations relatives à la stabilité sont données par le bureau de stabilité

RÉVISIONS :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| IND. 1 | 13 11 2025 | Dépôt plans modificatifs | IND. 5 | (date) | (description) |
| IND. 2 | - | - | IND. 6 | - | - |
| IND. 3 | - | - | IND. 7 | - | - |
| IND. 4 | - | - | IND. 8 | - | - |

| | |
|---|---|
| COLLABORATEUR : | KVE ESP |
| ASSOCIÉ : | PRA QAL |
| DATE : | 13/11/2025 |
| FORMAT : | Type A4 Portrait (vide) |
| ÉCHELLE : | |

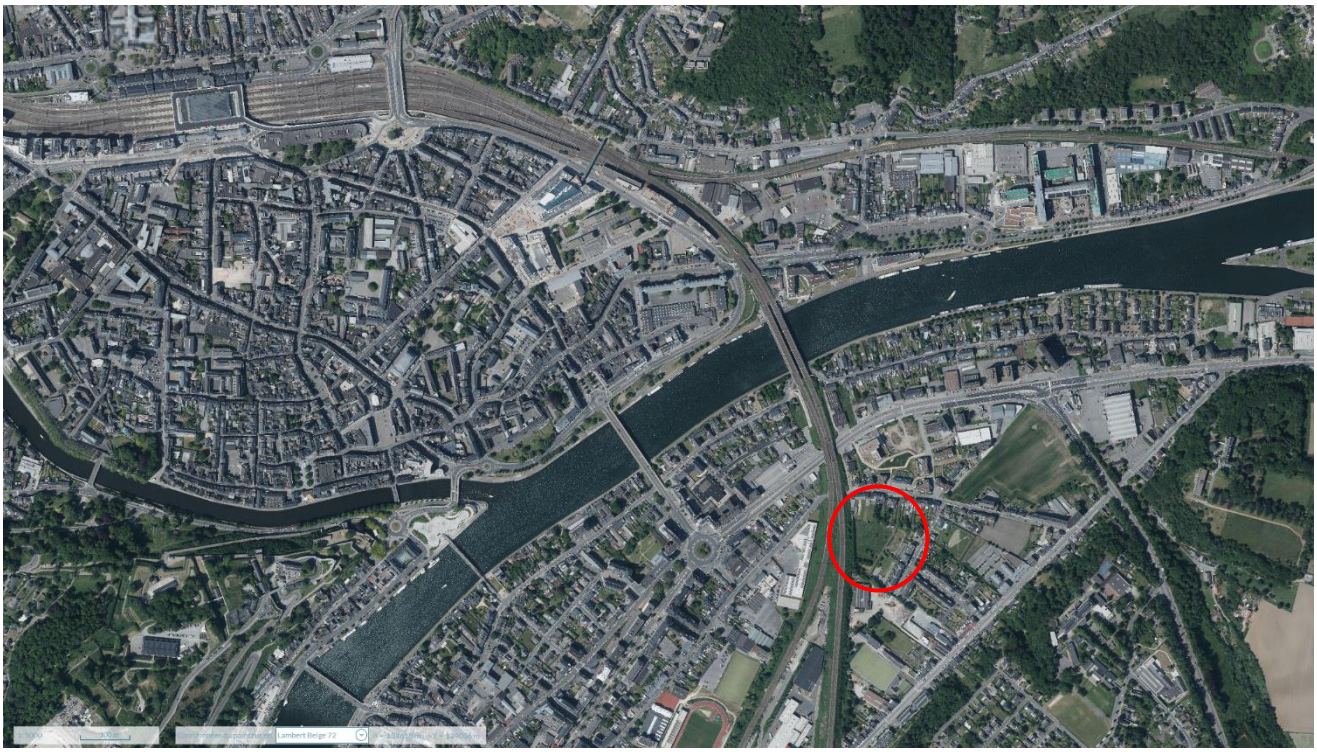
# UA2102 - 2116 TPH PÉPINIÈRE
**CONSTRUCTION DE 27 MAISONS ET DE 3 APPARTEMENTS**

## NOTE DESCRIPTIVE DU PROJET – INTENTIONS ARCHITECTURALES

1. Options d'aménagement

Le projet s'implante sur un site de 109, 39 ares à Jambes, dont les bords sont constitués :

- À l'ouest, par le chemin de fer circulant au sommet d'un talus lui permettant d'être à niveau pour franchir la Meuse. Une rangée de charmes (ancienne haie) s'élève et constitue également un rideau diminuant la présence du talus ;
- À l'est, par le front bâti de la rue d'Orjo, celui-ci est majoritairement composé de bâtisses mitoyennes dont le niveau général s'élève plus on avance dans la rue. Au droit du site, la densité est moindre : une maison de quatre façades avec un jardin périphérique, l'arrière des jardins des maisons de la rue d'Enhaive, une parcelle équipée de garage ou petit entrepôt ;
- Au nord, par le front bâti de la rue d'Enhaive. Celui-ci est relativement continu, à l'exception d'un recul (à hauteur des n278, 280 et 282) marqué par la présence d'une dent creuse (n°284), faisant partie du site du projet ;
- Et au sud par un site industriel. Ce dernier n'est que peu visible, car il est caché par un rideau de végétation s'élevant sur un talus. Contre le chemin de fer.



*Logique d'implantation*

Le site présentant des caractéristiques différentes selon les positions du terrain. Dès lors, des opportunités distinctes s'offrent suivant ces positions :

- Continuer le front urbain de la rue d'Orjo par la construction d'un bâtiment (six maisons et trois appartements : bâtiment 1, O) de trois niveaux hors-sol, aligné sur la continuité des façades avant et dont le dernier est majoritairement en retrait de l'élévation avant. Ponctuellement, le dernier étage s'aligne sur la façade et se place en retrait du pignon sud pour que la volumétrie signale l'entrée du site.
  Des tests de volumétrie à 2 pans plutôt qu'en toiture plate ont été réalisés pour comparer les deux versions, il en est ressorti que la toiture 2 pans était incompatible avec le principe de toiture terrasse et que le bâtiment devenait davantage impactant sur le contexte de par la hauteur plus importante que les versants induisent.
  L'ajout de toiture à versant entraine une augmentation du volume construit et des ombres portées accentuées sur les jardins et sur les propriétés voisine. Par ailleurs, une écriture architecturale

différenciée provoque une rupture de continuité architecturale entre les parties du projet (toutes définies par des façades comparables, composées selon les mêmes logiques et avec les mêmes matériaux).



Perspective depuis la rue d'Orjo vers le bâtiment 1 et l'accès à l'intérieur d'ilot.

- Continuer le front urbain de la rue d'Enhaive par la construction d'une maison mitoyenne (bâtiment 7, E). Suite à des échanges avec les autorités, la maison rue d'Enhaive a été revue avec une toiture 2 pans. La hauteur de faite s'aligne au bâtiment voisin et la composition de la façade continue le rythme des élévations existantes de la rue. La volumétrie s'appuie sur la rupture d'alignement du n°282 afin de ménager une avancée vers l'arrière et proposer une continuité harmonieuse du front urbain. Cette configuration n'entraîne pas de perte d'ensoleillement pour le voisin, car le pignon de sa maison est aveugle. *La révision du gabarit et de la forme de la toiture permet une meilleure insertion dans la logique urbaine de la rue.* Une nouvelle version des plans est introduite. Afin d'augmenter la contextualisation de la maison, celle-ci possède une toiture à versant (2 pans) dont le faîte est aligné à celui du voisin. La hauteur sous corniches est également alignée à celle du voisin. Le plan est revu en conséquence.



Plan masse et principe d'implantation

- À l'intérieur du site « pépinière » (ancienne fonction présente sur la parcelle), une organisation urbanistique plus libre s'installe suivant les orientations et les flux de circulation. Les choix d'implantation sont faits pour optimiser les façades vers le sud et tourner les pignons (majoritairement aveugles) vers le talus et la voie ferrée. L'implantation organise cinq bâtiments de maisons mitoyennes (Bâtiments 2 à 6, P1 à P5) dont le nombre varie entre deux et cinq unités. Les grappes de maisons sont parallèles entre-elles et leurs façades à rues sont légèrement en oblique suivant l'orientation est-ouest. La seule exception réside en l'implantation du bâtiment 6, dont l'orientation principale se place parallèle à la limite de propriété est. Les gabarits sont globalement bas (R+1) avec quelques rehausses ponctuelles en R+2. Celles-ci sont implantées afin de limiter l'ombrage porté sur les maisons voisines. Les ensembles sont organisés autour d'un espace public central structurant.

- *Maisons adaptables pour PMR ;* Le Demandeur propose que 6 logements soient adaptables pour des personnes à mobilité réduite. Une version des plans spécifique à cette problématique est jointe au dossier.



Perspective au droit du pignon sud du bâtiment 6 (P5) vers le bâtiment 4 (P3).

*Intentions relatives à la mobilité*

Afin de répondre aux enjeux contemporains de mobilités d'intégrer les contraintes techniques liées aux impétrants et à l'accessibilité des régies ou des services publics, les flux de circulations donnant accès au projet sont organisés comme suit :

- Le bâtiment 1 (O) s'adresse à la rue d'Orjo. 6 places de parking sont aménagées entre la façade à rue et la voirie publique. Un complément de places de stationnement est prévu à l'intérieur du site ;
- Le bâtiment 7 (E) s'adresse à la rue d'Enhaive. Un cheminement piéton rétrocédé à la ville continue le maillage de mobilité douce en reliant l'intérieur du projet à la rue ;
- Les bâtiments 2 à 6 (P1 à P5) sont accessibles aux véhicules publics et de maintenance à l'aide de voiries en cul-de-sac dont l'accès unique se fait via la rue d'Orjo. La circulation automobile est interdite aux usagers ainsi qu'aux visiteurs occasionnels. Une zone de stationnement (capacité 28 places en copropriété et 6 places publiques) est aménagée à l'est du site, à proximité de l'entrée des voitures. Les usagers sont invités à laisser leur véhicule à cet endroit et circulent à pied jusqu'aux habitations. Les voiries du quartier sont donc cyclopiétonnes. Une caméra à contrôle de plaque d'immatriculation de type ARPN préservera la quiétude du quartier.

Dans les parties centrales des quartiers urbains (classe A) du schéma de développement communal, le guide des bonnes pratiques de la ville de Namur conseille d'avoir 1,3 emplacement/ logement sauf pour les cas particuliers des quartiers à forte densité, comme par exemple Saint-Servais, Salzinnes, etc. Dans ces cas, 1 emplacement/ logement peut être envisagé. Après discussion avec les autorités compétentes, le projet prévoit

34 emplacements de stationnement pour 30 unités de logement avec comme contrepartie la mise en place d'une stratégie liée à la mobilité douce avec comme objectif de proposer 1 emplacement vélo par oreiller.

Le projet met en évidence la mobilité douce de par sa volonté d'aménager des voiries cyclopiétonnes et limiter l'accès aux véhicules sur l'ensemble du quartier. Suivant cette logique, deux emplacements pour parkings à vélos sont prévus comme suit :

- 42 emplacements vélos (dont 2 pour vélos cargo) dans 2 abris en copropriété ;
- 81 emplacements à vélo, soit 3 vélos dans un abri de jardin sur chaque lot ;

Dès lors, le projet dispose d'un total de 123 places de vélos.



Perspective depuis la zone de stationnement vers le cœur d'ilot. De gauche à droite : les abris vélos, le cheminement cyclo-piéton, le bâtiment 2 (P1), et l'abris locaux poubelles et boites aux lettres.

*Intégration des annexes et dépendances techniques*

Les bâtiments annexes et autres dépendances sont intégrés à la conception générale afin de proposer une vision coordonnée des aménagements projetés. Dès lors, les annexes suivantes sont prévues :

- Un abri de jardin pour chaque maison. Chacun des abris est pourvu d'une partie technique afin d'abriter et dissimuler l'unité extérieure des pompes à chaleur ; une partie débarras et un local vélo ;
- Un seul local spécifique pour abriter les poubelles du quartier, facilement accessible pour les camions poubelles. La configuration projetée respecte les règles établies par le BEP, notamment en matière d'entretien et d'accessibilité. Avec un seul lieu dédié aux poubelles, positionné à l'entrée du site, le camion ne doit pas entrer davantage dans le cœur d'ilot et manœuvrer au travers des chemins cyclo-piétons. De plus, chaque riverain transitera par le point d'entrée du quartier où s'implante le local poubelle pour accéder à sa voiture ou sortir du site vers la rue d'enhaive à pied ou en vélo. Une zone boîte aux lettres est aménagée en façade de ce local ;
- Une cabine haute tension gérée en copropriété et intégrée à l'ensemble construit abritant les locaux vélos ;
- Une cabine haute tension publique, gérée par ORES, dont la conception répond aux exigences du gestionnaire de réseau.

*Aménagement des abords*

Le projet architectural est conçu en étroit lien avec l'enjeu paysager. L'implantation des grappes de maisons propose un juste équilibre entre la taille des jardins privatifs, les zones gérées en copropriété, et les futurs espaces verts publics. Ils se composent notamment d'un jardin public au cœur du site et sont décrits plus largement dans la note relative aux aménagements paysagers. Ce jardin est un espace public structurel autour duquel le projet s'organise.

*Gestions du sol*

Une grande partie du site – essentiellement sur la parcelle « pépinière » - est rehaussée avec les remblais issus des terrassements. La topographie de la situation existante du site est assez plate. Cette rehausse est nécessaire pour aménager un réseau d'égouttage public avec les pentes nécessaires pour l'évacuation en gravitaire. Ce choix limite dès lors l'évacuation des terres excédentaires. En périphérie du site, le projet prévoit un raccord sur les niveaux existants.

## 2. Parti architectural

*Typologies de logements*

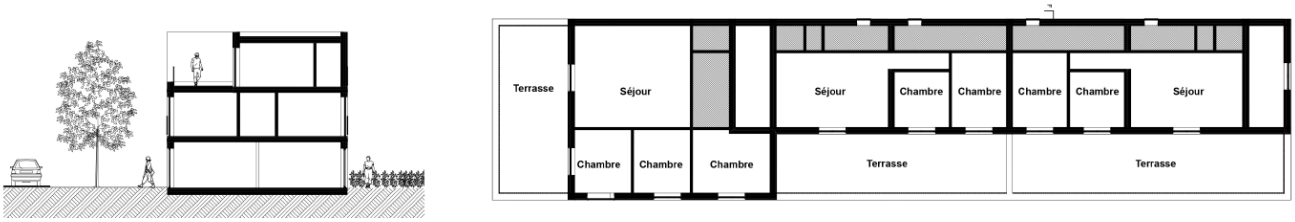
Les plans des maisons sont étudiés afin de proposer plusieurs déclinaisons d'un même concept :
Au rez-de-chaussée, les séjours prennent place à l'avant tandis que les salles à manger sont en relation avec les jardins. Certains plans aménagent une cuisine en pièce centrale tandis que d'autres intègrent la cuisine à la salle à manger. Pour chaque typologie, une bande technique est prévue afin d'y placer une buanderie et un escalier. À l'étage, on retrouve cette bande technique afin d'y aménager les pièces d'eau. Les chambres sont réparties sur les façades avant et arrières.
L'agencement des typologies permet d'obtenir des maisons de deux à six chambres et de surcroît, proposer une large mixité de types d'habitations. Pour certaines maisons plus grandes, un troisième niveau (en R+2) est aménagé.



Schémas des différentes typologies de logements (maisons unifamiliales)

La maison de la rue d'Enhaive suit les mêmes principes, mais les ajuste suivant la configuration géométrique de la parcelle. Celle-ci étant plus étroite, les aménagements tirent parti de cette caractéristique en étirant le plan. Au rez-de-chaussée, les pièces de vie sont tournées vers le sud et le jardin tandis qu'une salle de jeux prend place en relation avec la rue (en façade nord). À l'étage, on retrouve une logique rationnelle consistant à placer des chambres ou bureaux en façade, séparés par les pièces d'eau.

Les appartements sont positionnés au R+2 du bâtiment 1 (rue d'Orjo).
Deux typologies proposent des logements linéaires dans lesquels les pièces de vie sont regroupées au sein d'un même espace. Le quartier de jour est placé en enfilade. Les vues vers la façade avant sont encouragées tandis que celles vers la façade arrière sont limitées. De cette manière les problèmes de vis-à-vis sont réduits. Les deux logements bénéficient d'une terrasse à l'est, séparée l'une de l'autre par un brise-vue préservant l'intimité des deux foyers.
L'appartement de l'angle sud jouit d'un aménagement différent et tire parti de sa position privilégiée au sud. Le quartier de jour est tourné vers l'ouest et la terrasse alors que les chambres donnent sur la façade avant. Ce logement bénéficie aussi d'une terrasse privative à l'orientation très favorable.




Schémas des différentes typologies de logements (appartements)

*Matérialité et composition des élévations :*

L'ensemble du projet est unifié sous une même logique de composition architecturale et de choix de matériaux. L'architecture se veut simple et rationnelle. Elle propose des édifices aux volumétries sobres et dont la lecture des agencements des masses bâties est facilement compréhensible.

Un parement en brique de ton rouge nuancé avec joints gris clair habille l'ensemble des bâtiments. L'horizontalité des tas de briques sont marqué par l'absence de joint verticaux. Le jeu des volumétries, usant de décalages, de retrait des alignements, de creux et de gabarit changeant, propose une variété formelle qui anime les élévations. L'écueil de façade lisse est évité et respecte l'échelle humaine du projet.

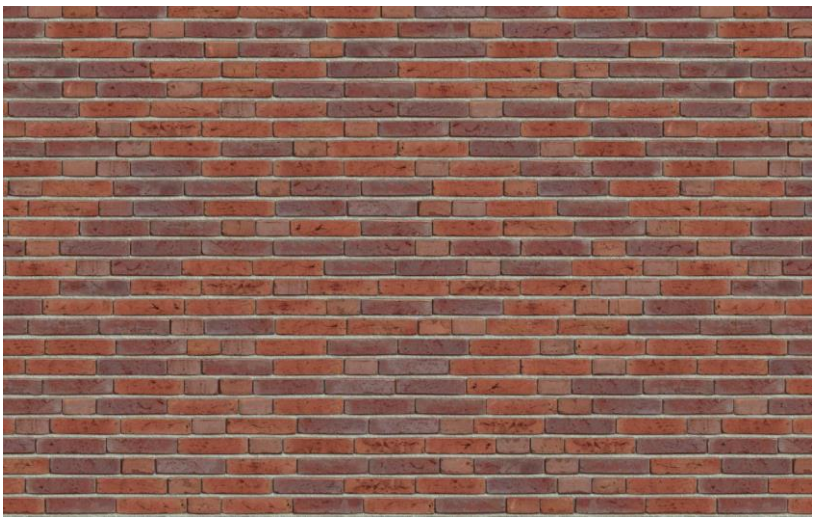


Illustration de la mise en œuvre des façades en parement.



Maison Bd d'Herbatte utilisant le même modèle de brique

Les toitures sont plates afin de renforcer la simplicité de lecture des assemblages de masses construites. Les toitures sont végétalisées lorsqu'elle couvrant les rez-de-chaussée afin de ménager une vue agréable depuis les premiers étages. Les toitures supérieures sont équipées de panneaux solaires photovoltaïques.

Les ouvertures sont de formes rectangulaires dont les dimensions suivent une logique déterminée et appliquée sur l'ensemble du projet. En lien avec la fonction, la nature de certaines ouvertures varie : des coulissants pour les pièces de vie au rez-de-chaussée, des châssis verticaux pour les pièces d'eau ou de services. Les châssis sont en aluminium noir et les vitrages sont clairs.
Le choix de la matérialité des seuils, rives et couvre-mur découlent des châssis. Les garde-corps sont également associés à l'identité des menuiseries extérieures : en aluminium de couleur noire.
Un soin particulier a été apporté à la gestion des descentes d'eau pluviale en les intégrant à l'intérieur des bâtiments afin qu'elles ne soient pas visibles en façade. Lorsque celles-ci sont inévitables, elles sont également de couleur noire.



Elévation type avec représentation des matériaux de façade.

*Un soin particulier pour les abris et locaux annexes*

Les différentes constructions annexes telles que les abris à vélos, poubelles et cabine haute tension bénéficient d'une attention particulière. Leur architecture fait intégralement partie de la vision d'ensemble du site afin que celui-ci conserve une homogénéité et une cohérence.

Les abris sont conçus sur base d'une structure en acier galvanisé et sont revêtus d'un bardage vertical ajouré en mélèze. Les ouvertures sont pensées afin que leurs positions soient à la fois fonctionnelles et harmonieuses en façade. Les toitures sont pourvues d'une couverture en tôle métallique ondulée en acier galvanisé de ton naturel. La structure est réalisée à l'aide de gîte en bois découpé en biseau aux extrémités des porte-à-faux. Ceux-ci protègent les cheminement ou zone de dégagement devant les portes.



Élévation des abris à vélos et poubelles