



NOUVEAU QUARTIER D'HABITATIONS
...FABRIQUE DE JARDIN...

ETUDE URBANISTIQUE SUR LE SITE SAINT-JACQUES

RUE TRIEU KAIZIN / SENTIER SAINT-JACQUES / 6060 GILLY

ETUDE POUR LA SOCIETE VALIMO



NOUVEAU QUARTIER D'HABITATIONS ...FABRIQUE DE JARDIN...



Sur les traces de l'ancien teruil Saint-Jacques arasé au début des années 2000, les Blanc-bleue-belge ont pris possession du lieu... Des prairies ont remplacé le teruil, quelques taillis ponctuent le paysage, une couverture végétale de mousse et d'herbe s'impose sur l'ensemble du terrain... Prendre possession du lieu pour y implanter du logement et continuer la trame urbaine qui s'est développée tout autour. Comment préserver cet îlot vert pour que l'homme et la nature puissent vivre en harmonie au quotidien ? Voilà tout l'enjeu de la réflexion... Urbaniser un tel espace, c'est préserver la nature présente, la consolider et s'y intégrer... C'est lui laisser plus de place dans l'espace urbain non plus régi par les routes et l'automobile mais par l'eau, les arbres, les jardins, pour qu'ils redeviennent des éléments structurants. Les choix d'aménagements et d'intégration de la nature à l'échelle du quartier peuvent améliorer la qualité de vie des habitants et celle du voisinage, et réduire, par la même occasion, l'empreinte écologique inhérente à notre mode de vie.

NOUVEAU QUARTIER D'HABITATIONS ...FABRIQUE DE JARDIN...



La méthodologie proposée pour l'étude du site Saint-Jacques se déroule en trois temps. Une première analyse dans un périmètre de 500M autour du terrain permet d'appréhender l'environnement dans lequel se situe le site. La localisation au sein de l'environnement bâti, l'aspect juridique, l'activité et la mobilité permettront de mieux cerner le potentiel et les points faibles de la localisation. Dans un second temps, un examen plus rapproché du site permettra de définir les éléments structurants et les contraintes, guides pour la trame d'implantation. Enfin, une synthèse découlera des deux analyses précédentes et permettra d'esquisser un principe d'implantation et une première proposition volumétrique.

I. ANALYSE GENERALE

SITUATION	5
VUES AERIENNES	6
EXTRAIT DU PLAN DE SECTEUR	7
ACTIVITES	8
MOBILITE	9
SYNTHESE	10

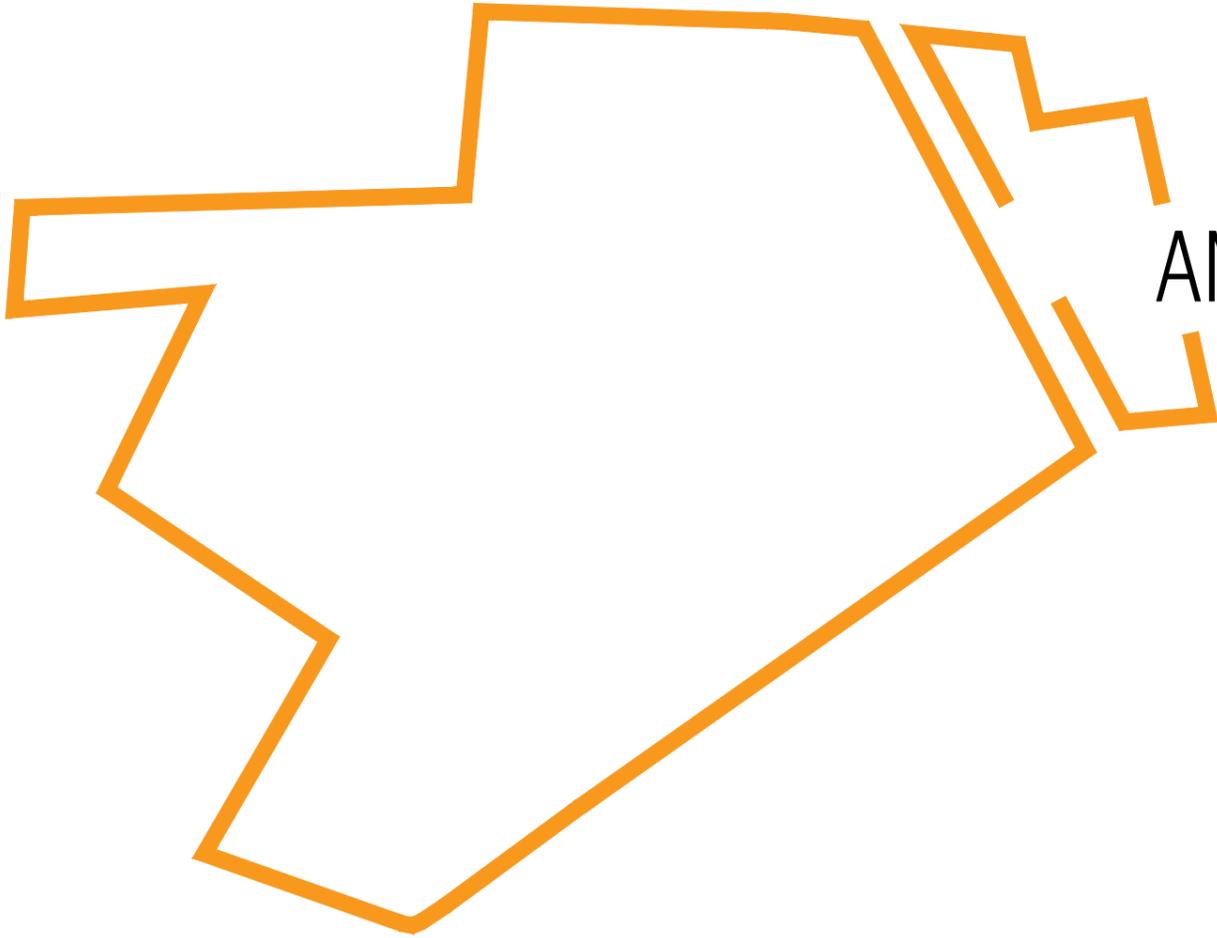
II. GUIDE D'IMPLANTATION

ESPACES VERTS	12
PUITS DE MINES	13
ACCES / DESSERTES	14
FRONTS BATIS / GABARITS	15
DEFINITION DES ZONES CONSTRUCTIBLES	16

III. INTERPRETATION / PROPOSITION

PLAN MASSE	18
APPROCHE PAYSAGERE	19
GESTION DES EAUX DE PLUIE	21
VUE AXONOMETRIQUE D'ENSEMBLE	22





...FABRIQUE DE JARDIN...
ANALYSE GENERALE

- SITUATION
- VUES AERIENNES
- EXTRAIT DU PLAN DE SECTEUR
- ACTIVITES
- MOBILITE
- SYNTHESE





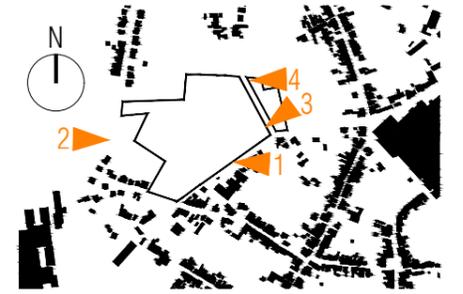
ANALYSE GENERALE
SITUATION
ECHELLE GRAPHIQUE

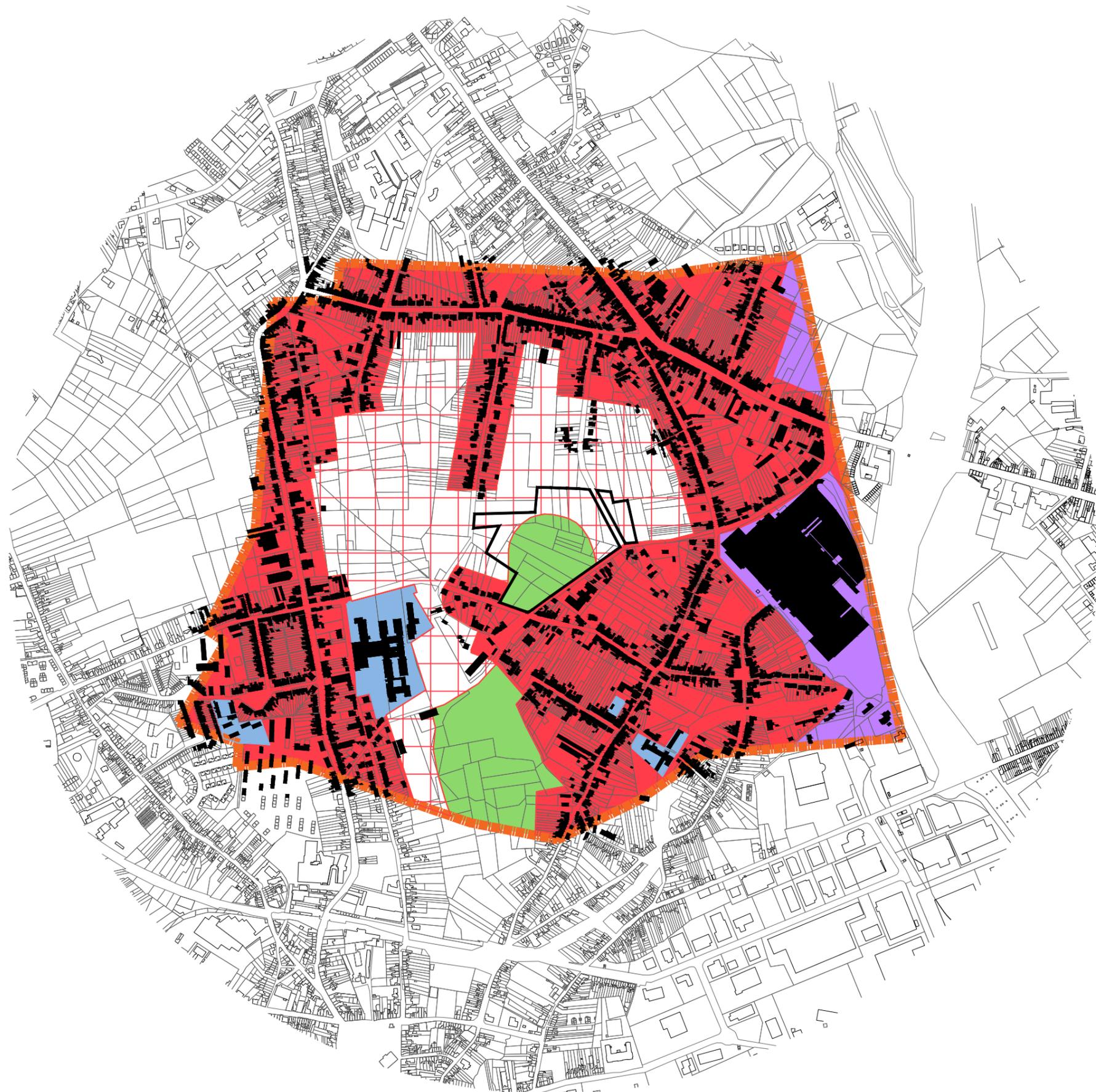


-  LIMITE DU TERRAIN
-  PERIMETRE D'ANALYSE
RAYON DE 500M AUTOUR DU TERRAIN



ANALYSE GENERALE
VUES AERIENNES





ANALYSE GENERALE
ZONES D'AFFECTATION

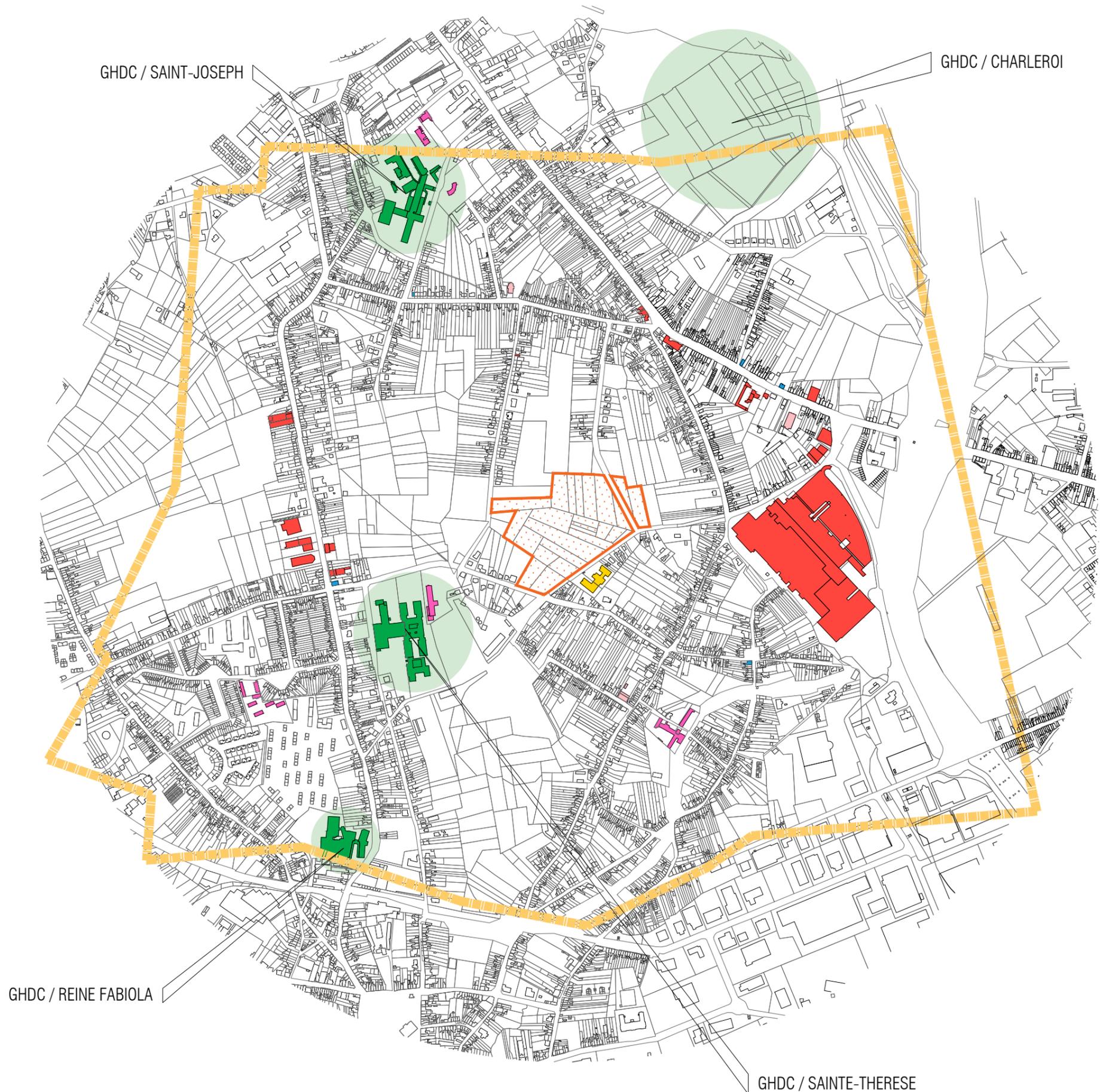
EXTRAIT DU PLAN DE SECTEUR DE CHARLEROI



ECHELLE GRAPHIQUE



- HABITAT
- ESPACE VERT
- ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE
- SERVICES PUBLICS & EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES
- ⊕ ZACC
- LIMITE DU TERRAIN
- PERIMETRE D'ANALYSE
RAYON DE 500M AUTOUR DU TERRAIN



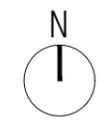
GHDC / SAINT-JOSEPH

GHDC / CHARLEROI

GHDC / REINE FABIOLA

GHDC / SAINTE-THERESE

ANALYSE GENERALE
ACTIVITE
ECHELLE GRAPHIQUE



- ECOLES / CRECHES
- HOPITAUX
- COMMERCES
- HORECA
- LIEUX DE CULTE
- SENIORIES
- LIMITE DU TERRAIN
- PERIMETRE D'ANALYSE
RAYON DE 750M AUTOUR DU TERRAIN

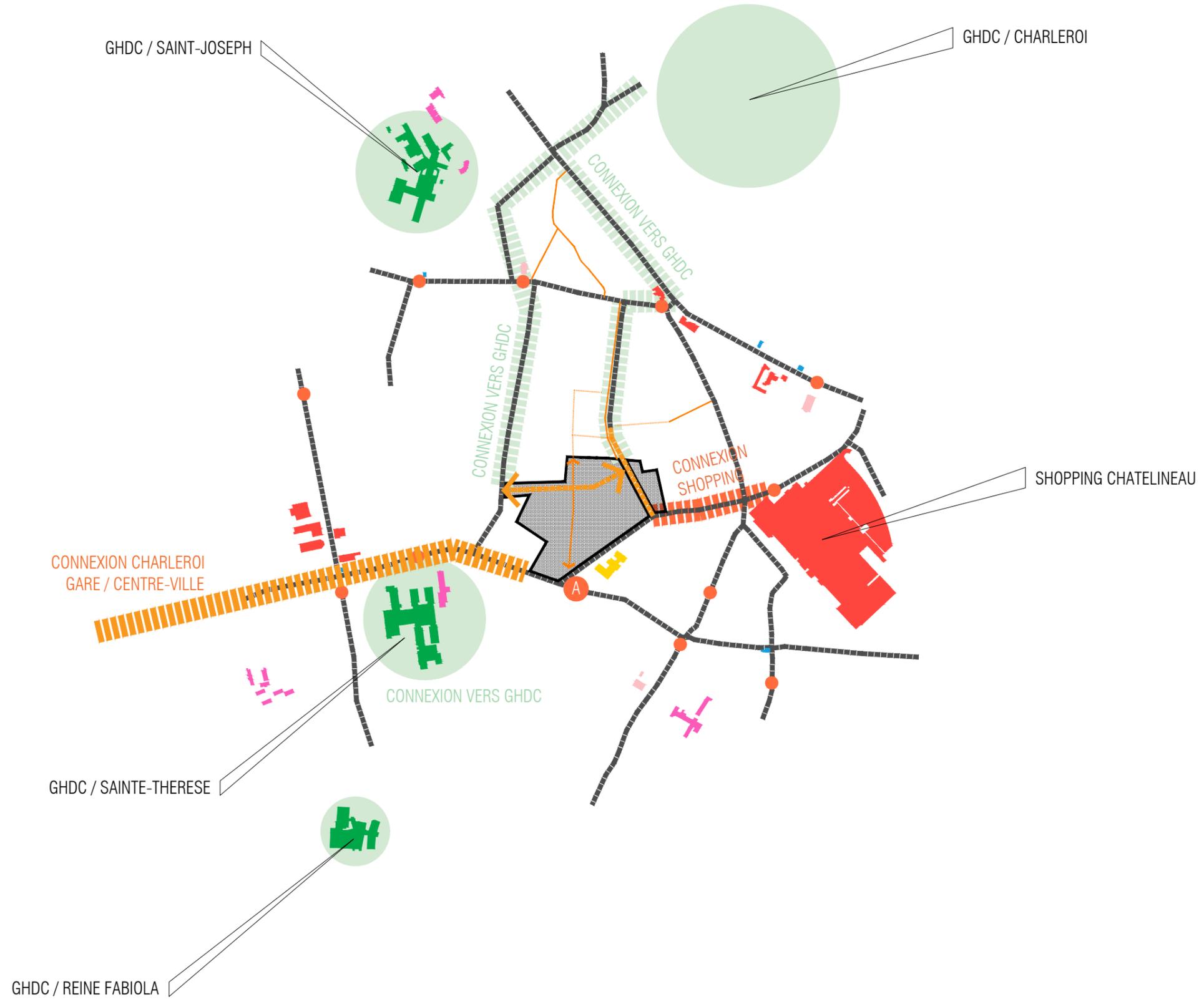


ANALYSE GENERALE
MOBILITE
 ECHELLE GRAPHIQUE



-  ROUTE NATIONALE
-  VOIRIE COMMUNALE
-  ARRET TEC
-  ARRET TEC PROCHE DESSERVI PAR
-  11 VERS JUMET / VERS MONTIGNIES/S/SAMBRE
-  12 VERS GILLY / VERS LOVERVAL
-  154 — VERS CHATELINEAU SNCB
-  155 —
-  156 VERS GILLY
-  158 VERS CHARLEROI
-  LIMITE DU TERRAIN
-  PERIMETRE D'ANALYSE
 RAYON DE 500M AUTOUR DU TERRAIN

ANALYSE GENERALE
SYNTHESE



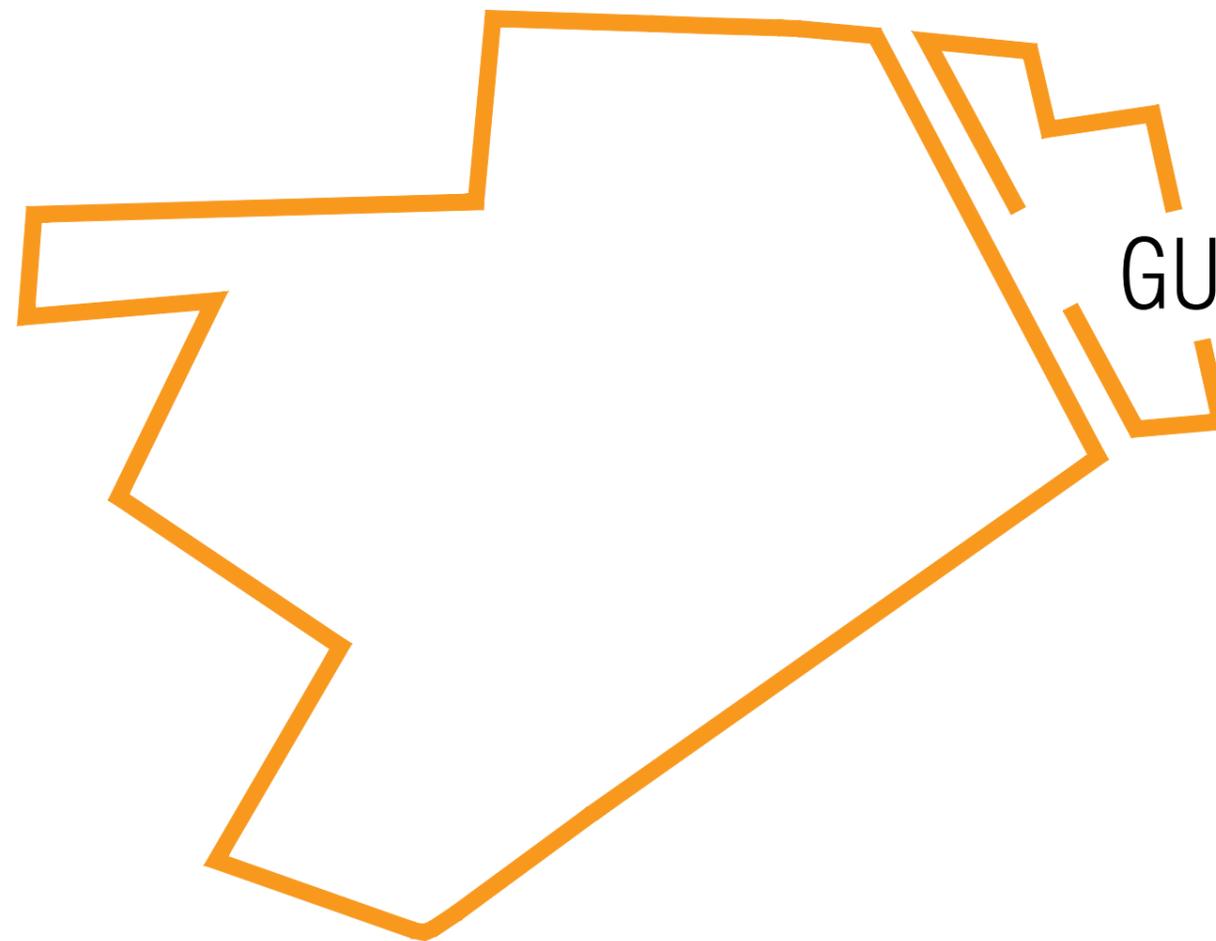
-  CONNEXION NORD / VERS GHDC
-  CONNEXION OUEST / VERS CHARLEROI
CENTRE-VILLE + GARE
-  CONNEXION EST / VERS CENTRE COMMERCIAL
-  CONNEXION MOBILITE DOUCE

EN SYNTHÈSE, LE SITE PROPOSE RENCONTRE UNE SÉRIE D'INTÉRÊTS QUI EN FAIT UN LIEU PRIVILÉGIÉ POUR LA CRÉATION D'UN HABITAT DE QUALITÉ.

LE DÉVELOPPEMENT DU SITE DU GHDC (A 650M A VOL D'OISEAU) ENGENDRERA ASSURÉMENT UN BESOIN DE LOGEMENTS DE CE TYPE, POUR ACCUEILLIR DES MÉDECINS ET STAGIAIRES DE TOUS HORIZONS ET CE, AUSSI BIEN POUR DU LOGEMENT CLASSIQUE QUE POUR DES CABINETS DE CONSULTATION, PAR EXEMPLE.

DESSERVI PAR PLUSIEURS LIGNES DE TRANSPORT EN COMMUN ET EN RENFORCANT LE MAILLAGE MOBILITE DOUCE PRE-EXISTANT, L'ACCÈS À L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE L'ENTITÉ EST DES LORS GRANDÈMENT FACILITE. LA GARE CHARLEROI-SUD SE SITUE À 3KM À VOL D'OISEAU DU SITE ET EST ACCESSIBLE VIA UNE LIGNE TEC. À NOTER QUE L'ACCÈS AU R3 EST À 1,3KM ET FACILITE LA MOBILITE AUTOMOBILE.

LE COMPLEXE SHOPPING CORA CHATELINAU, SITUE À 200M DU SITE ET LES NOMBREUX SERVICES À PROXIMITÉ (HOPITAUX, ECOLES...) VIENNENT COMPLÈTER L'OFFRE POUR GARANTIR UN CONFORT D'INSTALLATION DU NOUVEAU QUARTIER.



...FABRIQUE DE JARDIN...
GUIDE D'IMPLANTATION

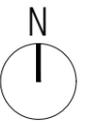
ESPACES VERTS
PUITS DE MINES
ACCES / DESSERTES
FRONTS BATIS / GABARITS
DEFINITION DES ZONES CONSTRUCTIBLES



GUIDE D'IMPLANTATION ZONES VEGETALISEES / POTENTIEL A DEVELOPPER

ECHELLE GRAPHIQUE

0M 50M 100M



ACTUELLEMENT, L'ENSEMBLE DU SITE EST DEFINI EN PRAIRIE SANS QUALITE PAYSAGERE NI BIODIVERSITE PARTICULIERE.

 LIMITE DU TERRAIN

 PRAIRIE

 ZONE VERTE A PRESERVER

 ZONE VERTE EN COEUR D'LOT A PRESERVER EN CONTINUITE DES ESPACES VEGETALISES ISSUS DES JARDINS PRIVATIFS. +/-2,3Ha

 ZONE VERTE AU NORD DU TERRAIN EN CONTINUITE AVEC LES PRAIRIES EXISTANTES ET A CONNECTER AVEC LA FUTURE MISE EN OEUVRE DU SOLDE DE LA ZACC. +/-1,8Ha



GUIDE D'IMPLANTATION PUITS DE MINES

LA PRESENCE DE Puits DE MINES SUR LE TERRAIN INDIQUE QU'UNE ETUDE PLUS APPROFONDIE DEVRA ETRE ENVISAGEE. CETTE ETUDE PERMETTRA DE METTRE EN LUMIERE LES ELEMENTS EVENTUELS QUI POURRAIENT AFFECTER LE PERIMETRE EN PRECISANT LES MENACES POTENTIELLES AINSI QUE LES CONTRAINTES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES QUI POURRAIENT EN DECOULER.

ECHELLE GRAPHIQUE

0M 50M 100M



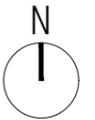
 LIMITE DU TERRAIN

 POSITION DES Puits DE MINES
DANS LE PERIMETRE DU TERRAIN

 POSITION DES Puits DE MINES
A PROXIMITE DU TERRAIN (HORS PERIMETRE)

GUIDE D'IMPLANTATION ACCES / DESSERTES

ECHELLE GRAPHIQUE
0M 50M 100M



-  LIMITE DU TERRAIN
-  VOIRIE EXISTANTE
-  VOIRIE PROJETEE
-  SENTIER PIETON PROJETE
-  MAILLAGE POSSIBLE POUR MISE EN OEUVRE DU SOLDE DE LA ZACC
-  **A** CREATION D'UNE VOIRIE AU NORD PERMETTANT DE RELIER LE SENTIER SAINT-JACQUES A LA RUE DES COMPARCONNIERS. SA POSITION PERMET DE PRESERVER DES ZONES CONSTRUCTIBLES DE PART ET D'AUTRE SANS HYPOTHEQUER LE CENTRE DU TERRAIN.
-  **B** CREATION D'UNE VOIRIE EN CONTINUITE DE L'IMPASSE NANON ET POUR LA CONNEXION A LA RUE DES COMPARCONNIERS.
-  **C** CREATION D'UN MAILLAGE PIETON POUR FAVORISER ET STIMULER LES CONTACTS SOCIAUX AU SEIN DU NOUVEAU QUARTIER.
-  **D** POSSIBILITE DE CONNEXION (PIETON + VOITURE) VERS LE NORD LORS DE LA MISE EN OEUVRE DU SOLDE DE LA ZACC.



GABARIT MOYEN / RDC+2+COMBLES



GUIDE D'IMPLANTATION FRONTS BATIS / GABARITS

ECHELLE GRAPHIQUE

0M 50M 100M



□ LIMITE DU TERRAIN

--- FRONT DE VOIRIE A CREER
POUR INTEGRATION DANS
LE TISSU URBAIN EXISTANT

A DILATATION DES FRONTS BATIS POUR ASSURER LE GABARIT
MOYEN DE L'EXISTANT ET DU PROJETE

B DILATATION DU FRONT BATI COTE OUEST POUR GARDER LA
STRUCTURE BATIE DE L'IMPASSE NANON SACHANT QUE
COTE EST, LE TERRAIN EST TROP ETROIT POUR ENVISAGER
UN RETRAIT DU FRONT BATI

1 GABARIT PROJETE / RDC + 1

2 GABARIT PROJETE / RDC + 2 (+ COMBLES)

3 GABARIT PROJETE / RDC + 1 (+ COMBLES)

GABARIT BAS / RDC+COMBLES

GABARIT BAS / RDC+1+COMBLES

GABARIT BAS / RDC(+1)+COMBLES

GABARIT MOYEN / RDC+2+COMBLES

GUIDE D'IMPLANTATION DEFINITION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

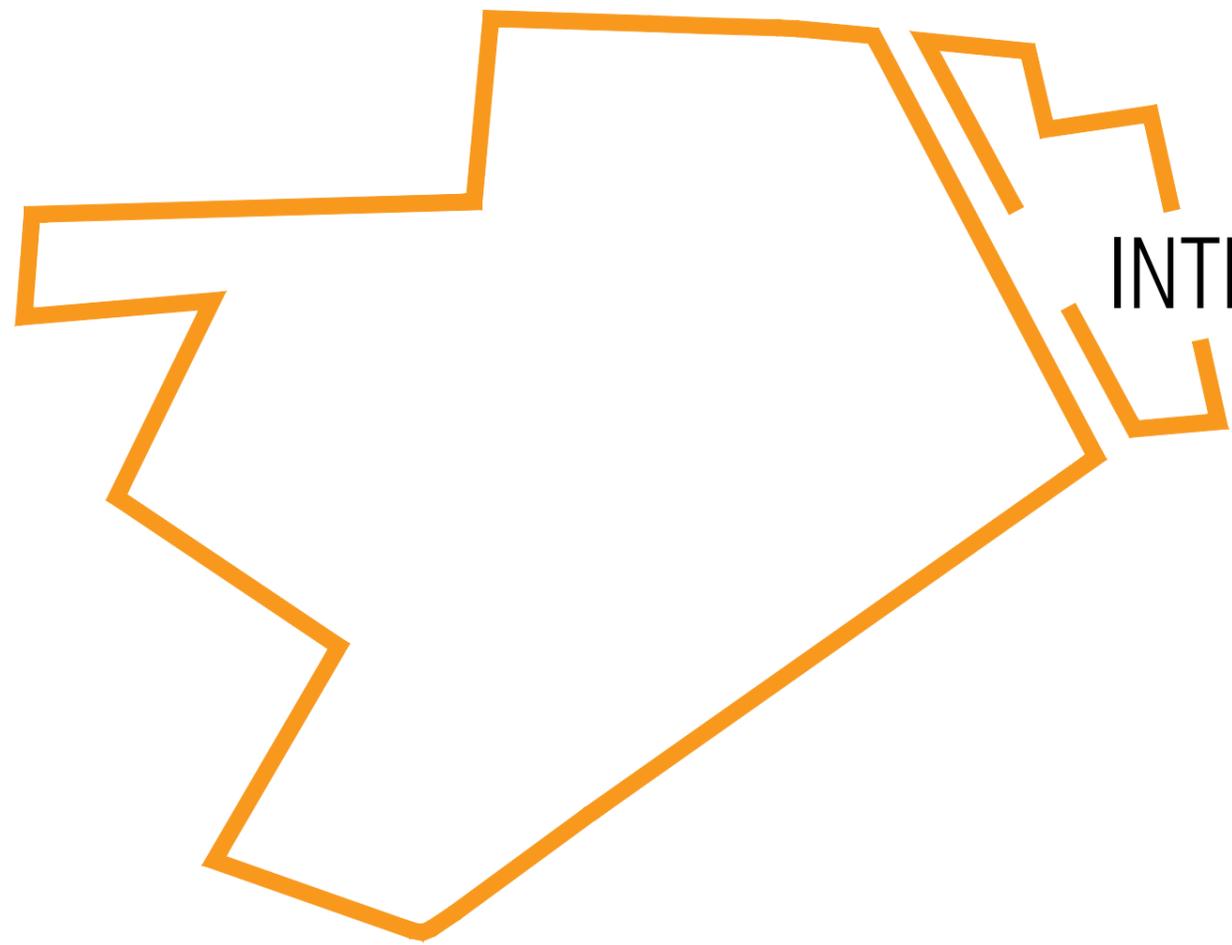
ECHELLE GRAPHIQUE

0M 50M 100M



-  LIMITE DU TERRAIN
-  ZONES CONSTRUCTIBLES
RESULTANTES DES PARAMETRES
"GUIDES D'IMPLANTATION"
-  POSITION DES PUIXS DE MINES
DANS LE PERIMETRE DU TERRAIN





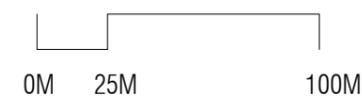
...FABRIQUE DE JARDIN...
INTERPRETATION / PROPOSITION

PLAN MASSE
APPROCHE PAYSAGERE
GESTION DES EAUX DE PLUIE
VUE AXONOMETRIQUE D'ENSEMBLE



INTERPRETATION / PROPOSITION
PLAN MASSE

ECHELLE GRAPHIQUE



□ LIMITE DU TERRAIN
SUPERFICIE +/-58.900M²

▨ LOGEMENT / TYPE MAISON 2/3 FACADES
60 UNITES

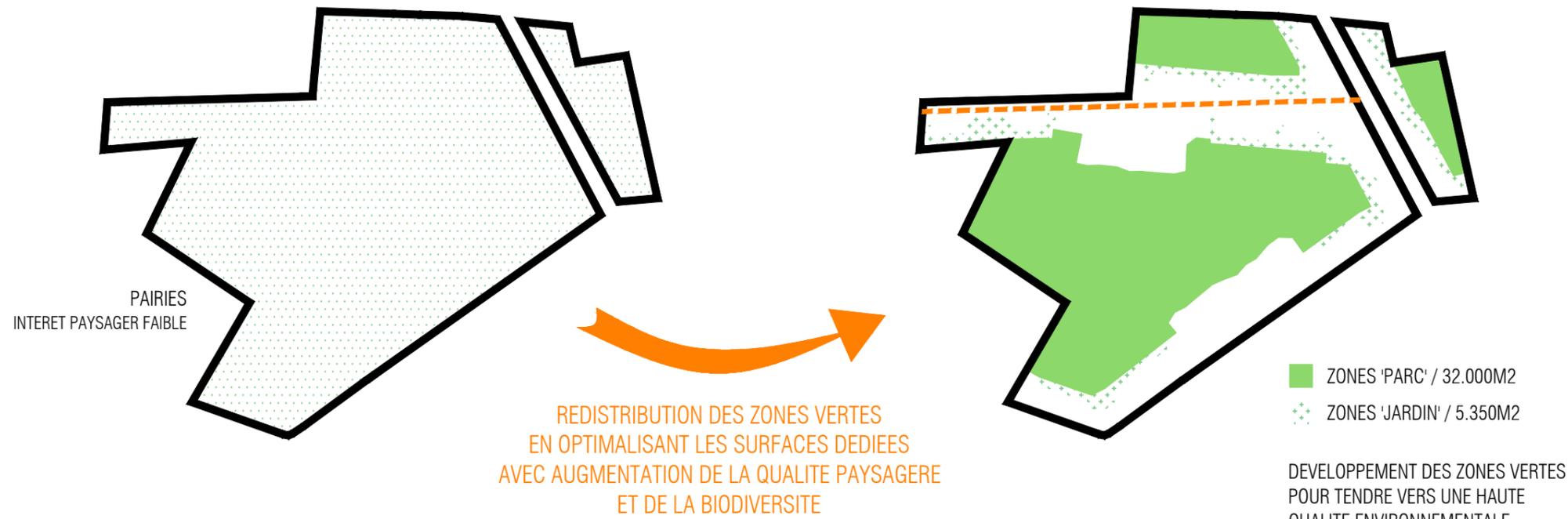
▨ LOGEMENT / TYPE APPARTEMENT
70 UNITES

■ EQUIPEMENT / COMMERCE
1 UNITE

DENSITE PROPOSEE 22,24 LOG/Ha

EMPRUNTE BATIE 9.140 M² SOIT 15,5%
DE LA SURFACE DU TERRAIN

SURFACE PLANCHER 21.330 M²



PAR SON EMPRISE FONCIERE, LA CONCENTRATION URBAINE DOIT-ELLE SE FAIRE AU DETRIMENT DES ESPACES NATURELS ? LE CITADIN PEUT-IL VIVRE SANS NATURE ? NE DOIT-ON PAS RENATURER LA VILLE POUR NOUS RECONNECTER AU VIVANT ?

LA FACON DONT NOUS HABITONS AVEC LA NATURE PEUT CHANGER. IL NE S'AGIT PLUS DE LA DOMINER MAIS DE CONSTRUIRE EN HARMONIE AVEC ELLE, QUELS QUE SOIENT NOTRE CULTURE, NOS DESIRS ET NOS ATTENTES...

NOTRE REFLEXION SE FONDE SUR CE PRECEPT ET DETOURNE LE QUARTIER AINSI PROPOSE DU TOUT-MINERAL POUR L'OUVRIR DE NOUVEAU A UNE SYMBIOSE AVEC LE MONDE VEGETAL. CETTE VEGETALISATION EST RICHE D'OPPORTUNITES POUR LE DEVELOPPEMENT D'ECOSYSTEMES, D'UN LIANT SOCIAL PLUS RICHE ET D'UNE SENSIBILISATION A UN CADRE DE VIE A HAUTE QUALITE AJOUTEE...



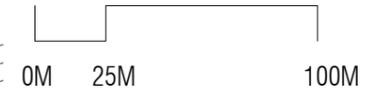
BASSIN D'INFILTRATION PAYSAGER

NOUE PAYSAGERE

PLACETTE PLANTEE

INTERPRETATION / PROPOSITION
APPROCHE PAYSAGERE

ECHELLE GRAPHIQUE



□ LIMITE DU TERRAIN



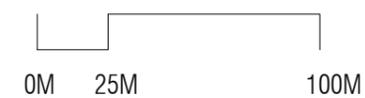
LA PRESENCE ET LE CONTACT AVEC LA NATURE SONT DES FACTEURS DETERMINANTS DE BIEN-ETRE GLOBAL, DE SANTE PHYSIQUE, PSYCHIQUE ET SOCIALE. LES VEGETAUX FAVORISENT LE DEVELOPPEMENT DES LIENS SOCIAUX ET PERMETTENT DE REDUIRE LA VIOLENCE ET LA CRIMINALITE.

AMENAGEMENT COLECTIF
(JARDIN, REPOS, CONVIVIALITE...)

AIRE DE JEUX

INTERPRETATION / PROPOSITION
GESTION DES EAUX DE PLUIE

ECHELLE GRAPHIQUE



 LIMITE DU TERRAIN

 BASSIN D'INFILTRATION

 NOUE

 REJET TROP PLEIN CITERNE
VERS NOUE

 REJET TROP NOUE VERS
BASSIN D'INFILTRATION



