



Habitat groupé, Nil-Saint-Vincent (Walhain)

« Le terrain est situé à la lisière du village de Nil-Saint-Vincent, à l'angle entre la ruelle Margot et le chemin du Tiège. La parcelle, d'une surface de 0,92 ha, est située au bout d'une longue urbanisation en ruban, qui s'est développée le long de la rue Margot. Le bâti dans les rues avoisinantes est composé d'habitations 4 façades, avec quelques implantations agricoles intégrées au tissu urbanisé. Adossée à une zone agricole, identifiée comme d'intérêt paysager par l'ADESA, la parcelle offre une large ouverture sur des champs.

En se démarquant d'une occupation dispersée du site, le projet regroupe 4 logements pour famille (3 à 4 chambres) et des espaces communs en trois ensembles bâtis distincts, respectant la typologie locale et disposés autour d'une cour commune. Il intensifie l'utilisation de la parcelle agricole en augmentant la densité sur une surface urbanisable relativement restreinte

L'ensemble rappelle la typologie des fermes en carré constituée de bâtiments de gabarits variables disposés autour d'une cour intérieure. Un car-port et une salle commune marquent l'angle de la parcelle. La brique de teinte brun-rouge s'intègre au bâti environnant »

Carte d'identité

Localisation : périphérie de village

Maître d'ouvrage : privé

Superficie du site : parcelle de 0,92 ha (dont 0,24 en zone d'habitat à caractère rural ; le solde en zone agricole)

Nombre de logements : 4 logements

Autres activités : sale polyvalente, local technique (vélos, outils), jardin (serre, poulailler, potager et verger, balançoire) et espace stationnement

Typologie du tissu bâti : semi-continu recent

Densité brute = 4 log/ha

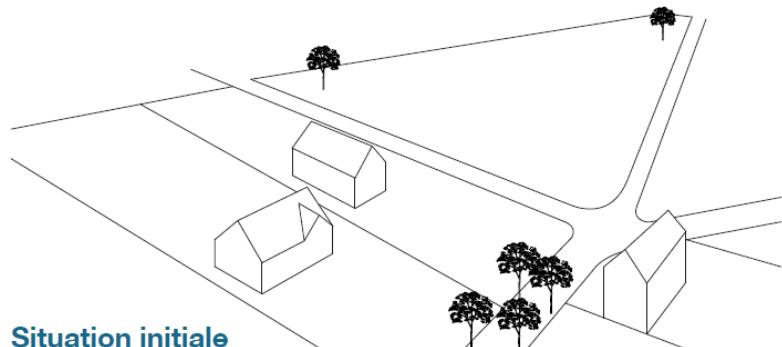
Densité nette = 16,85 log/ha



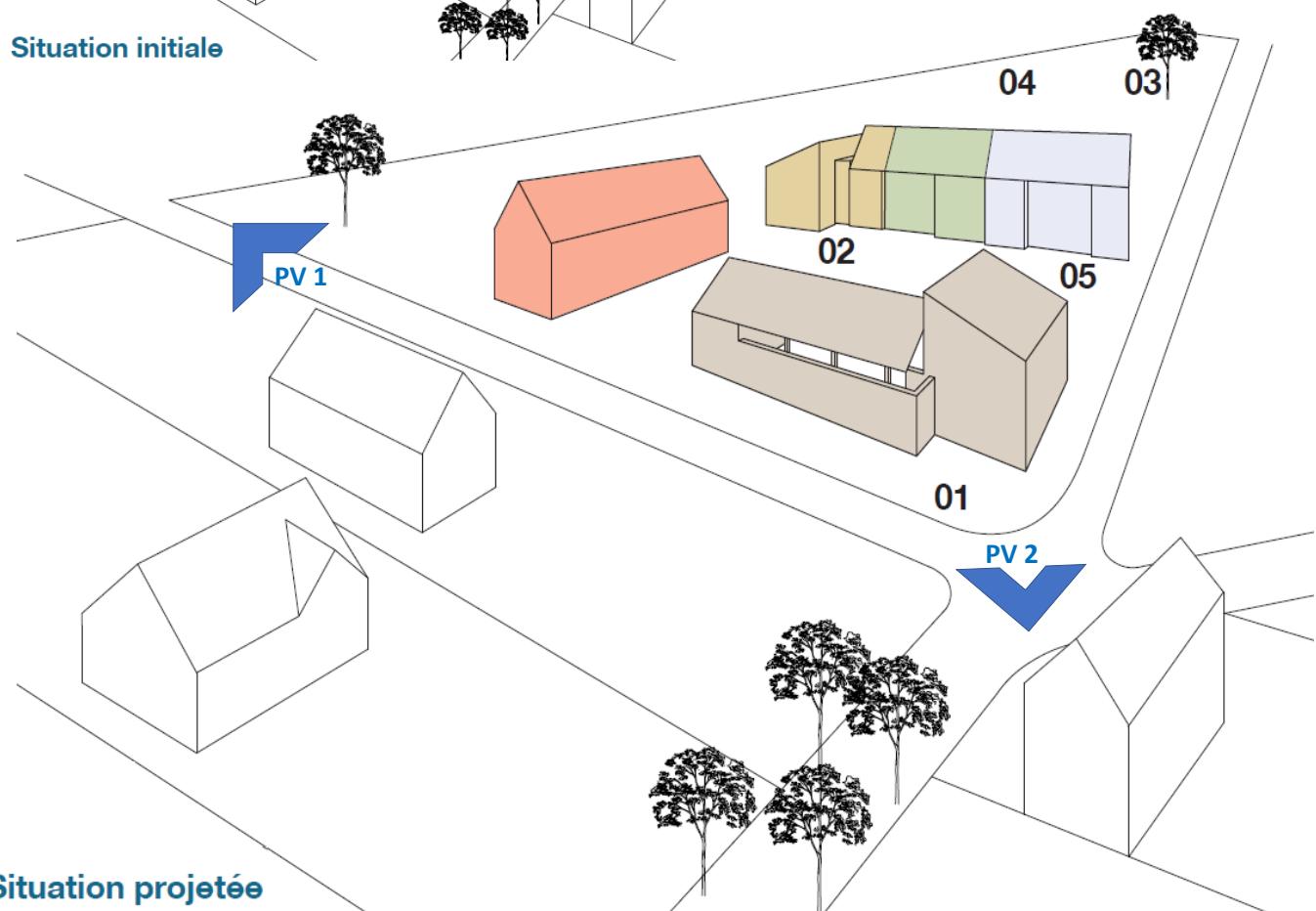
Cour intérieure : vue sur les logements 2, 3 et 4.



Cour intérieure : vue sur logement 1.



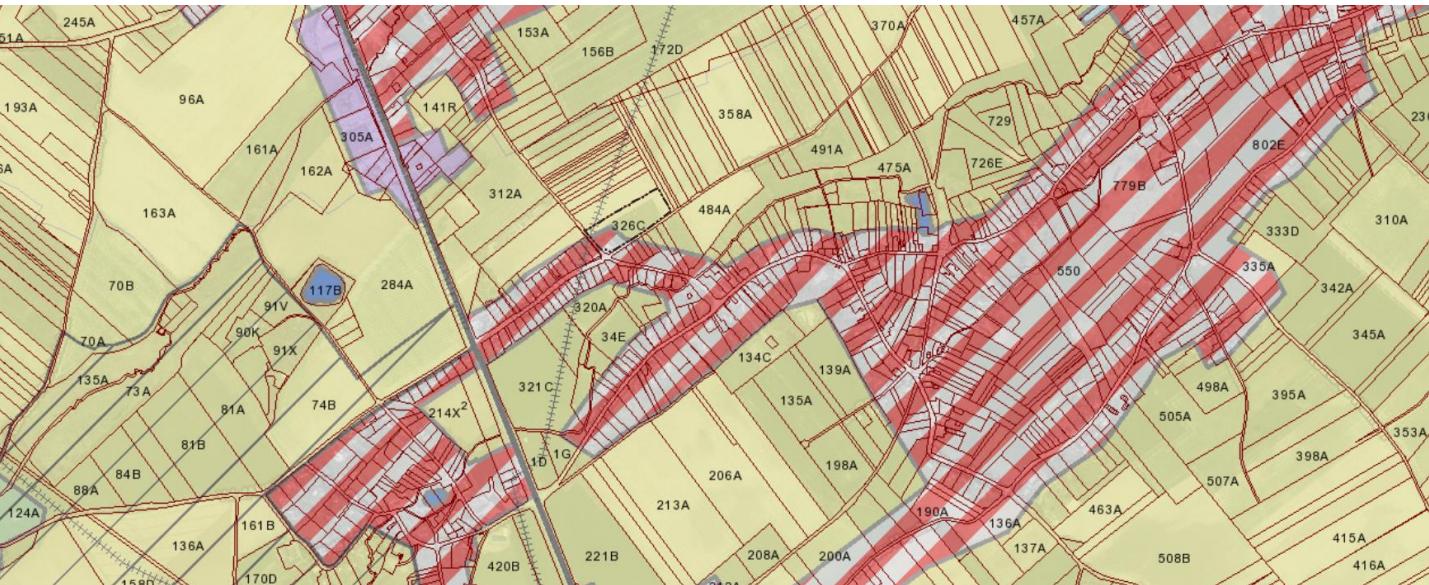
Situation initiale



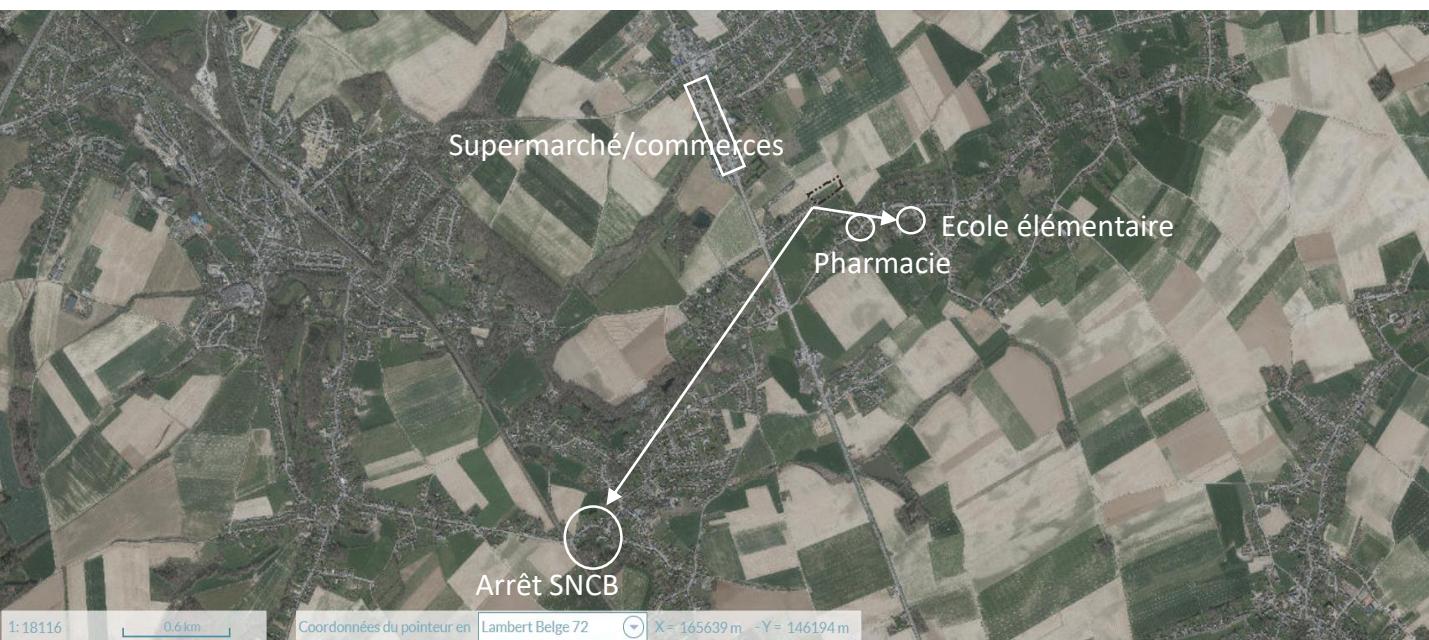
Situation projetée



PV 1



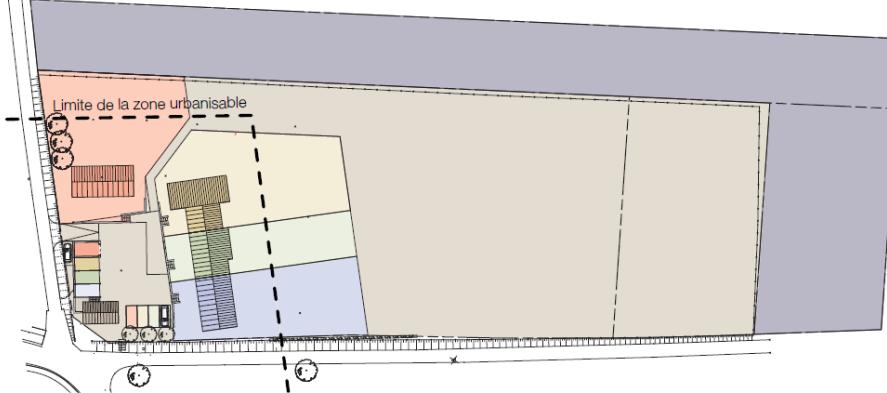
Plan de secteur : parcelle à cheval sur la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole (pointillé noir)



Implantation: Proximité de la gare de Blanmont (3 km), proximité de commerces (Intermarché, Colruyt, vêtements, ...) entre 1 km et 8m, proximité d'une pharmacie à 350 m, proximité d'une école maternelle et primaire (le Bon Départ) à 650 m



PV 2



Organisation de la parcelle



Espaces communs extérieurs



« Le projet est porté par 4 familles (4 couples de même génération. Pas d'intergénérationnel). Ils ont acquis le terrain de manière solidaire (un seul acte de vente) : il n'a pas été divisé ultérieurement, il appartient en copropriété au groupe. Le plan d'implantation et la conception des espaces communs ont été réalisés par un architecte habitant le projet ; pour la conception des logements, chaque famille a fait appel à un architecte différent. L'ensemble a été centralisé dans une seule demande de permis et construit par une même entreprise de construction (mais la réalisation de chaque maison a été suivie par une architecte différent). »

Phasage

- Dépendant des difficultés à constituer le groupe et les négociations et discussions inhérentes à la dynamique collective
- Début 2007 : lancement de la démarche par une famille
- Mi-2008 : constitution du groupe et acquisition du terrain
- Fin 2008 : dépôt de la demande de CU n°2
- Début 2009 : obtention du CU n°2
- Fin 2009 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme groupé
- Début 2011 : démarrage du chantier
- Fin 2011 : installation des familles

Gestion et entretien :

- 1 Règlement d'ordre intérieur
- 1 Acte de base (si éventuel nouvel habitant) qui définit le fonctionnement du syndic (assemblée générale annuelle, approbation des comptes, ...). Les rôles de président, trésorier et secrétaire font l'objet d'une tournée parmi les habitants tous les ans
- Entretien des espaces communs assurés par les familles à tour de rôle (tous les 15 jours)
- Rencontre collective tous les 1ers samedis du mois pour la réalisation de travaux collectifs (plantation, finition de la salle commune, etc.)
- Versement d'une petite somme mensuelle par chaque famille pour les charges communes