

CONTEXTE ENVIRONNANT

Naast est le plus important village de l'entité sonégienne, il compte plus de 3.000 habitants et s'est fortement développé avec les carrières de petit granit au siècle passé. Depuis quelques années, il connaît un développement à caractère résidentiel important. Le sud du village est quant à lui caractérisé par un paysage agricole ouvert marqué par de grands alignements de peupliers, appelé « Petite Hollande », qui s'étend jusqu'à la source de la Senne.

Le projet s'insère au sein d'une zone d'habitat en bordure du centre villageois, caractérisée par une typologie bâtie (habitat essentiellement) en ordre continu datant de l'époque industrielle (fin XIXème, début XXème) parsemé de quelques reliquats d'ateliers artisanaux.

Les terrains sont situés au sud-est de la rue Max Fassiaux (un des axes principaux du village), au bout de la rue Catherine, voirie en cul de sac qui aboutit aux terrains de football du club de Naast.

Le projet est pour partie inscrit dans la politique de développement communal conformément aux options du schéma de structure, avec pour objectif la création de logements.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Le projet vise à compléter l'urbanisation d'un quartier résidentiel en s'inscrivant dans le prolongement du tissu bâti existant, tout en assurant un mode d'habitation répondant aux préoccupations actuelles en termes de structure du territoire, d'environnement et d'économie d'espace et de ressources.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- La création d'un quartier d'habitations présentant une densité raisonnée, conforme aux ordres de grandeur prévus au schéma communal de développement (30 à 40 logements/ha) et offrant une mixité de logements (habitations unifamiliales et appartements) ;
- La création d'un espace public polyvalent, marquant la fin de la zone urbanisée et s'inscrivant dans le prolongement de la rue Catherine ;
- L'organisation du bâti autour de cet espace public de manière à ce que les habitations cadrent et participent à la définition de l'espace public ;
- Le maintien d'une ouverture visuelle sur la campagne environnante, dans la perspective de la rue Catherine ;
- La prise en compte des éléments naturels présents sur le site, notamment la présence du ruisseau des Grands Viviers (cours d'eau de 3ème catégorie) et de la zone d'aléas d'inondation qui lui est associée.

MESURES DE MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS

MESURES DE MISE EN ŒUVRE RELATIVES AU RESEAU VIAIRE ET AUX ESPACES PUBLICS

Le réseau viaire est étendu au départ de la rue Catherine par la création d'une nouvelle placette publique. Le site est traversé par deux sentiers inscrits à l'Atlas des Chemins : les sentiers n°46 et n°49. Ces sentiers ont fait l'objet d'une suppression partielle au droit du périmètre de la demande. Cette suppression a été votée en séance du conseil communal en date du 25 avril 2017.

MESURES DE MISE EN ŒUVRE RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES, RESEAUX TECHNIQUES ET A LA GESTION DES EAUX

Infrastructures et réseaux techniques

La rue Catherine est équipée des différents réseaux de distribution. Ces derniers sont étendus dans le cadre de l'aménagement de la placette.

Une cabine électrique doit être érigée sur le site. Elle est implantée dans la zone de bâtisse A.2 et forme un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments à construire dans cette zone.

Gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement

Le projet est inscrit au PASH en régime d'assainissement collectif. Le réseau d'égouttage de la rue Catherine est prolongé dans la nouvelle placette. Cet égouttage est destiné à reprendre les eaux usées domestiques des habitations ainsi que les eaux de voirie.

Conformément au code de l'eau, les eaux pluviales provenant des habitations sont infiltrées sur site au moyen de tranchées dispersantes et/ou de puits perdus, sauf en cas d'impossibilité technique majeure (terrain imperméable, présence de la nappe phréatique à faible profondeur). Le trop-plein des systèmes d'infiltration est rejeté dans le ruisseau des Grands Viviers pour les habitations unifamiliales (zone A.1) et dans le réseau d'égouttage pour les logements groupés (zone A.2).

Gestion de la zone d'aléas d'inondation

L'aménagement des terrains dans la zone d'aléas d'inondation est géré globalement avant la construction des habitations suivant le principe suivant :

- La zone de bâtisse A.1 est remblayée au niveau de la voirie et soustraite de la zone d'aléas ;
- Une banquette en déblai est réalisée le long du cours d'eau de manière à renforcer son caractère inondable ;
- Les terrassements sont réalisés sans apport de matériaux de manière à équilibrer les remblais-déblais et conserver la capacité de stockage de la zone d'aléas d'inondation.

Lors de la construction des habitations, les rez-de-chaussée sont établis au minimum au niveau de la voirie pour être préservés des inondations. Les matériaux provenant des déblais sont évacués et aucun remblai n'est réalisé dans la zone de jardins.

La zone de jardins est soumise aux aléas d'inondation. Aucun aménagement ayant pour conséquence la réduction de la capacité de stockage de la zone n'y est admis.

MESURES DE MISE EN ŒUVRE RELATIVES AUX ESPACES PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS

Espaces publics (C.1)

La rue Catherine est prolongée par une placette aménagée sous forme d'un espace partagé semi-piétonnier. Cet espace est réalisé conformément aux normes relatives à la « zone résidentielle et zone de rencontre » définie au code de la route. Il est réalisé de plain-pied et aménagé de manière à réduire la vitesse de circulation et l'emprise des voitures, ainsi qu'à sécuriser l'ensemble des usagers qui partagent un espace commun. L'aménagement doit en outre permettre les manœuvres des véhicules de secours.

Le stationnement dans l'espace public doit répondre aux besoins du quartier pour les riverains et les visiteurs. Le nombre de stationnements publics est cependant limité de manière à réduire l'emprise de la voiture en domaine public et préserver le caractère semi-piétonnier de la placette.

MESURES DE MISE EN ŒUVRE RELATIVES AUX ESPACES PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS (suite)

Espaces verts privés : zone de jardin (B.1)

La zone est aménagée en espaces verts privatifs. Elle est principalement engazonnée et plantée. Les aménagements autorisés dans cette zone ne peuvent conduire à l'imperméabilisation de plus de 15% de la superficie totale de la zone. Le stationnement et la circulation des véhicules n'y sont pas admis.

La zone est reprise en zone d'aléas d'inondation par débordement du ruisseau des Grands Viviers (aléas faible). Aucun remblai ne peut y être réalisé de manière à conserver la capacité de rétention de la zone actuelle.

Les abris de jardins sont intégrés aux constructions dans la zone de bâtisse afin de ne pas subir de dommage en cas de débordement du cours d'eau. Seules les serres peuvent être implantées dans la zone de cours et jardin. Leur superficie au sol ne dépassant 20 m². Ces constructions sont implantées à 2 mètres minimum des limites parcellaires et leur hauteur est limitée à 2,50 mètres. Elles sont implantées en fond de parcelles, à plus de 5 mètres des habitations.

Espaces verts privés : zone d'abords et de parc collectif (B.2)

La zone est destinée à l'aménagement d'un parc collectif et de jardins d'agrément pour les logements groupés. Elle est principalement engazonnée et plantée, mais peut accueillir les terrasses, accès aux bâtiments, cheminements piétons, aires de jeux et de détente.

Un petit édifice destiné à abriter les vélos ou les poubelles peut y être construit. Il ne dépasse pas une superficie de 20 m² au sol, il est implanté à 2 mètres minimum des limites parcellaires et sa hauteur est limitée à 2,80 mètres.

Les accès aux parkings souterrains peuvent être réalisés dans la zone, à condition d'être implantés sur le côté des bâtiments.

Les éventuels accès de service et/ou de secours sont réalisés en gazon armé. Les aménagements autorisés ne peuvent conduire à l'imperméabilisation de plus de 20% de la superficie totale de la zone.

Zone de servitude

La zone assure l'accès aux parcelles situées à l'arrière du projet. Elle peut être aménagée en chemin carrossable.

Zone de liaison écologique (B.3)

La zone est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturelle en bordure du cours d'eau. Seuls les actes et travaux contribuant au maintien et à la protection des qualités biologiques et paysagères du site sont admis.

Aucun remblai, aucune construction ni imperméabilisation du sol n'y sont admis.

MESURES DE MISE EN ŒUVRE REALTIVES AU PARCELLAIRE ET AUX AFFECTATIONS

Le projet couvre les parcelles cadastrales référencées Soignies 3 /Div Naast / B255h² et B39v² pour les parties situées en zone d'habitat et qui ne sont pas occupées par les infrastructures sportives existantes. Ces terrains représentent une superficie de 4.900 m².

Les terrains sont destinés à la création de logements unifamiliaux et de logements collectifs :

- L'aire A.1 permet la création de 5 à 7 logements réalisés sous forme de maisons unifamiliales ;
- L'aire A.2 est destinée à un programme de maximum 10 à 15 logements groupés.

Au total, le projet permet la création de 15 à 22 logements et présente une densité brute comprise entre 30 et 44 logements à l'hectare.

Dans l'aire A.1, la largeur des parcelles est fixée afin que chaque parcelle présente une largeur bâtissable de 10 mètre maximum.

MESURES DE MISE EN ŒUVRE RELATIVES A L'IMPLANTATION ET À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, AUX VOIRIES ET AUX ESPACES PUBLICS AINSI QU'À L'INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Aire A.1 : zone de bâtisse pour logements unifamiliaux

- L'ensemble constitué du volume principal et des volumes secondaires éventuels est implanté à mitoyenneté des deux côtés de la parcelle (d'un seul côté pour les parcelles situées aux extrémités de la zone de bâtisse).
- Le volume principal est implanté dans la zone de bâtisse, sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement.
- Le volume principal est couvert d'une toiture à double versants droits, de pentes comprises entre 35 et 45° et dont le sens de faîtage est parallèle à l'alignement.
- La hauteur sous gouttière du volume principal est comprise entre 5 et 7 mètres.
- Un volume secondaire peut être implanté dans la zone de bâtisse, à l'arrière ou sur le côté du volume principal. Dans ce dernier cas, il est implanté en recul de 3 mètres maximum par rapport au front de bâtisse.
- Les volumes secondaires situés à l'arrière sont couverts soit d'une toiture plate, soit d'une toiture à versants droits de même inclinaison que celle du volume principal.
- Les volumes secondaires implantés latéralement sont couverts d'une toiture à versants droits de même inclinaison que celle du volume principal et dont le faîte est parallèle à l'alignement.
- La hauteur sous gouttière ou sous acrotère des volumes secondaires est comprise entre 3 et 4 mètres.

Aire A.2 : zone de bâtisse pour logements groupés

- Les constructions sont implantées dans la zone de bâtisse. L'ensemble constitué du volume principal et des éventuels volumes secondaires est implanté sur le front de bâtisse obligatoire.
- La zone A.2 est destinée à la création d'un immeuble à appartement. La gestion et l'aménagement de cet immeuble doit s'effectuer de manière homogène. Dès lors, la subdivision de cette zone en plusieurs parcelles bâties n'est pas autorisée.
- Toute nouvelle construction ou ensemble de construction s'implante avec un recul latéral égal ou supérieur à 2 m.
- Le volume principal est couvert d'une toiture à double versants droits, de pentes comprises entre 35 et 45° et dont le sens de faîtage est parallèle à l'alignement dominant.
- La profondeur du volume principal est limitée à 12 mètres, sa hauteur sous gouttière est comprise entre 6 et 8,50 mètres et sa hauteur de faîte n'excède pas 13 mètres.
- Des volumes secondaires peuvent être accolés latéralement, à l'arrière ou à l'avant du volume principal, dans la zone de bâtisse.
- La hauteur de façade des volumes secondaires est inférieure à celle du volume principal.
- Les volumes secondaires sont couverts d'une toiture plate végétalisée ou aménagée en terrasse.
- Les constructions en sous-sol peuvent être établies sur l'entièreté de la zone de bâtisse (18 mètres). Elles peuvent dépasser le niveau du terrain naturel de +/- 1 mètres pour permettre la réalisation de parkings semi-enterrés.
- La zone comprend également l'implantation d'une cabine électrique, qui est intégrée au bâtiment ou forme un ensemble architectural cohérent avec celui-ci.

Stationnement

- Chaque logement dispose de minimum un emplacement de stationnement aménagé sur fond privé. Dans la zone A.2, ce stationnement est réalisé en souterrain.

MESURES DE MISE EN ŒUVRE RELATIVES A LA STRUCTURE ECOLOGIQUE, EN CE COMPRIS LES PLANTATIONS

Plantations

Les essences indigènes sont privilégiées pour la constitution des haies séparatives et les plantations en domaine public. Le choix des essences est réalisé parmi la liste des plantes subsidiées (cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres).

Les distances de plantation sont les suivantes :

- Haies et plantations de moins de 2,00 mètres à l'âge adulte : 50 centimètres minimum par rapport aux limites parcellaires;
- Plantation de plus de 2,00 mètres à l'âge adulte : 2,00 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires mitoyennes ;
- Les arbres à grand développement ne peuvent pas être plantés à moins de 6,00 mètres des bâtiments projetés.

La zone liaison écologique en bordure du cours d'eau est aménagée dans un souci de régénération du milieu naturel. Les plantations sont limitées aux essences indigènes adaptées aux milieux rivulaires.

Les indications non traitées dans le présent dossier sont conformes au guide communal en vigueur.