

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye

Référence communale : PU 2023/11 - CREATYF. Transformer une ferme en 12 logements et construire 5 maisons mitoyennes pour y créer un habitat groupé, construire une habitation isolée, placer un ossuaire et modifier le relief du sol, Rue d'Autre-Eglise, 13 à Huppaye – Site de la Ferme du Baron.

Suite au courrier de la commune d'Huppaye faisant mention des délibérations communales en séance du 29/06/2023 et afin de faciliter le suivi des modifications graphiques, nous reprenons ici les éléments modifiés de façon littéraire.

1. répondre aux normes du Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (hall commun, ...);

Nous nous sommes assurés :

- que l'accès PMR aux communs est réalisable.
- Que chaque porte d'entrée de logement soit atteignable par un PMR d'où l'ajout d'une rampe légère en bois au droit des logements 4, 5, 6, 7 / d'où l'ajout de petite rampe PMR au droit des accès aux maisons neuves en lieu et place des 2 marches d'escalier prévues en base.

2. supprimer les aménagements, excepté les plantations, en zone d'aménagement communal concerté;

La limite de la zone d'aménagement concertée (ZAC) a été dessinée plus précisément sur les documents graphiques (50m parallèlement à la limite de propriété en voirie). Seuls des aménagements de type plantations (arbres, potagers,...) ont été maintenus en plan. Les limites de jardin ainsi que les zones de remblai ont été contenues hors de la ZAC.

Le réduit maçonné dans le jardin muré est maintenu en l'état.

3. compléter les documents en ce qui concerne les détails des remblais;

Les remblais ont été détaillés en plan au travers de niveaux de sol et en élévation/coupe en distinguant systématiquement le sol existant et le terrain projeté.

Le principe des déblais et remblais a également été schématisé sur 2 planches A3 numérotées 24-a (détail en plan) et 24-b (détail en coupe).

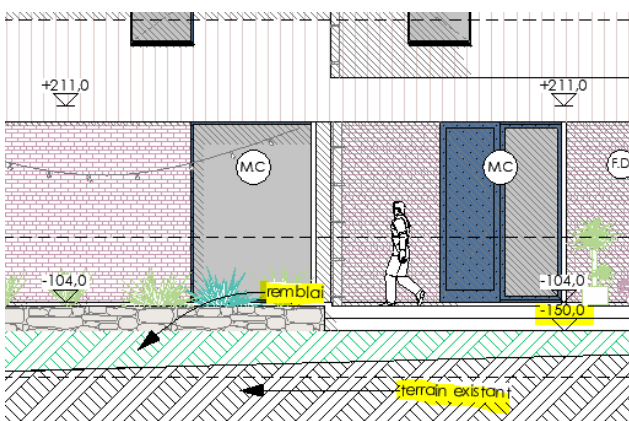


Illustration 1: Extrait de l'élévation nord-est des maisons neuves sur lequel on aperçoit clairement la différence entre niveau de sol existant et projeté.

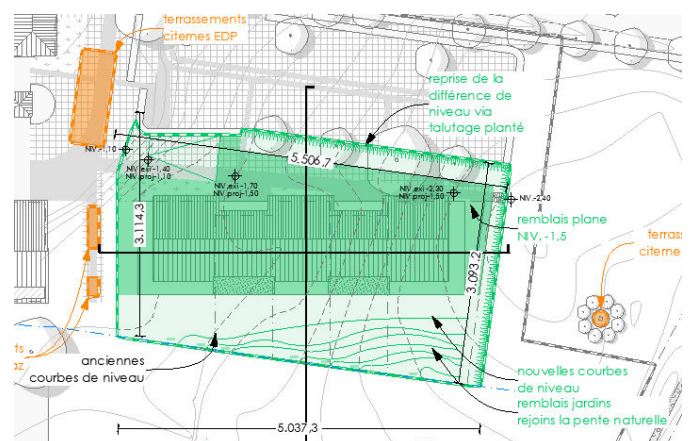


Illustration 2: Extrait de la planche 24-a schématisant les remblais

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye

Nous détaillons encore ci-dessous les interventions sur le relief en tournant autour des maisons neuves :

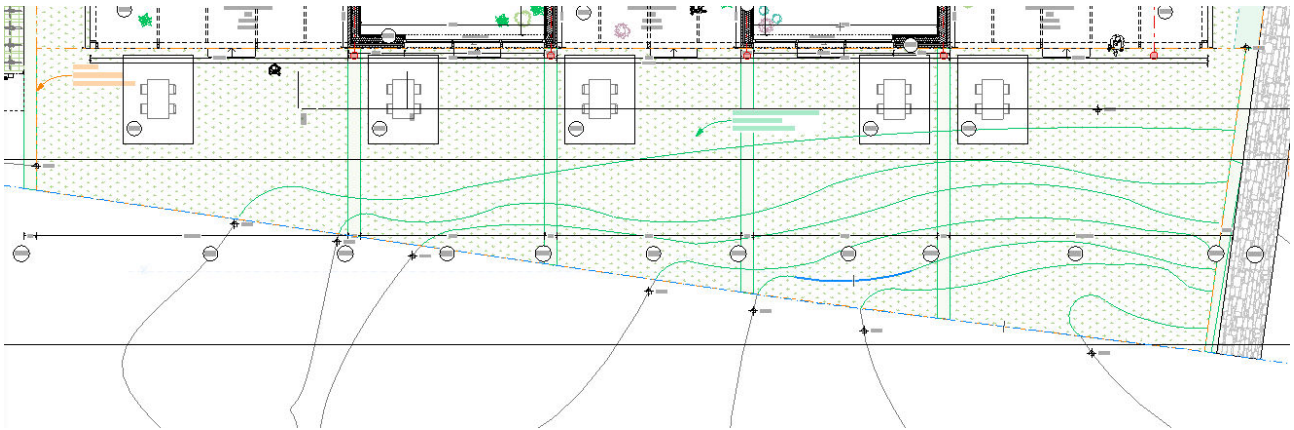


Illustration 3: Zone de remblai à l'arrière des maisons neuves : modifications des courbes de niveaux -1,6m (tout à gauche) jusqu'à la courbe -2,2m : remblai max de 80cm



Illustration 4: mise en évidence de la modification des courbes de niveau -1,6 jusqu'à -2,2 à l'arrière des maisons neuves

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye



Illustration 5: Mise en évidence du talu planté (+ mur bas en pierre récupéré) pour rattraper la différence de niveaux variant entre 0 et 91cm au droit de l'escalier (diff entre niveaux -1,5 et -2,41)



Illustration 6: illustration des talus plantés côté parking rattrapant la différence de niveau variant de 0 (côté ferme) à 91cm côté escalier. Le parking reste au niveau naturel du terrain.

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de
la transformation de la ferme du Baron à Huppaye



Illustration 7: "Plateau" à 1m50 pour implantation des maisons neuves



Illustration 8: Rampe PMR (4,5% sur 9m) entre niveau du "plateau" (-1,5m) et niveau existant (-1,1m)

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye

4. prévoir, pour les abris à vélos, des installations plus discrètes et certaines sécurisées, dans les bâtiments existants par exemple;

Les abris vélo sont prévus en structure légère en bois. Ils sont systématiquement accompagnés d'une haie paysagère qui permet de masquer les vélos depuis un des deux côtés et de pousser en s'accrochant à la structure. Sécuriser des abris vélos extérieurs reviendrait à les alourdir visuellement ce qui irait à l'encontre de la demande de les alléger.

5. présenter au moins un logement adaptable aux PMR;

Les maisons neuves mitoyennes présentent un aménagement adaptable aux PMR (moyennant un moyen d'assistance pour l'escalier). En effet les dimensions généreuses des espaces de vie permettent aisément de circuler avec un fauteuil. Les larges halls d'entrée permettent l'agrandissement des WC afin de les rendre adaptés. Le 1^{er} étage présente pour 3 maisons sur 5 un aménagement avec une grande pièce d'eau permettant son adaptabilité aisée.

6. prévoir l'étude de percolation en vue du rejet de l'eau de pluie de l'habitation de droite (Nord) vers des drains dispersants;

Cette étude a été réalisée dans la zone de la ferme mais pas encore spécifiquement sur la zone de la maison « isolée ». Cette étude sera réalisée par le maître de l'ouvrage.

7. analyser d'autres systèmes de chauffe que des chaudières au gaz pour les logements situés dans des nouveaux bâtiments;

Le projet a été dessiné en prévoyant un système de citerne gaz enterré et un raccord vers chaque lot. Bien conscients que ce choix puisse ne pas convenir à tous les acquéreurs, nous avons préféré indiqué sur le permis la présence de ces citernes quitte à ce que tous les lots n'y soient pas raccordés. De l'expérience que nous avons dans les habitats groupés (ainsi que Creatyf), il n'est pas rare que l'acquéreur variante son système de chauffage, le plus souvent avec un système biomasse (pellet, buche, ou mixte bois-pellet). Ainsi les sorties de toiture double paroi pour chaudière gaz seraient dans ce cas variantées par une sortie de poêle soumise aux mêmes règles esthétiques d'harmonisation (cfr infra).

8. laisser la possibilité d'une ouverture de la grille, entrée originelle de la ferme ;

L'avant-jardin privé au lot 4 a été supprimé afin que la cour collective aille jusqu'à la grille (tel que dans la situation existante). La nouvelle grille permet à la vue de passer (lorsqu'on longe la ferme sur le trottoir l'intérieur de la cour peut être vu) et d'être ouverte occasionnellement (fête, événement, ...).

9. préciser l'implantation des cheminées et autres sorties en toiture ainsi que des fenêtres de toit et déterminer la teinte précise de ces éléments dans un cahier de charge commun, contraignant pour les futurs acquéreurs ;

Les éléments de toiture seront de teinte ardoise naturelle ou s'y rapprochant (cadre extérieurs de fenêtre de toit + sortie de toiture). Ces éléments ont été cotés en plan et seront soumis à un cahier des charges communs de copropriété.

L'implantation des fenêtres de toit est cotée sur les cotes périphériques du plan de toiture.

10. suivre strictement les avis suivant reçus: Ores, SWDE, VOO, ...;

Le demandeur respectera les avis des sociétés de distribution.

11. respecter l'avis de la province à l'exception de la question des déblais/remblais;

Il s'agit dès lors de respecter le paragraphe suivant de l'avis de la province :

« Un volume de 100.000 L de citerne est prévu, soit environ 5.500 L par habitation. Ce

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye

volume est suffisant pour une surface active d'environ 1.600 m². Il convient d'y raccorder l'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées. Le trop-plein sera rejeté à l'égout. Il convient donc de ne pas prévoir une citerne à double trop-plein mais bien un volume unique et une utilisation maximale de l'eau de pluie à des fins domestiques. »

Nous renvoyons ici vers la note d'incidence du permis d'urbanisme :

Les eaux usées seront rejetées à l'égout après la fosse septique (bypassable).

Le trop plein des citernes d'eaux de pluie seront rejetées dans les égouts.

Le sol étant très peu perméable il ne nous est pas possible d'infiltrer les EDP dans le sol.

Le terrain étant très plats et le ruisseau assez haut, il nous est impossible de nous rejeter dedans.

Nous retenons donc la dernière proposition de Mme de Kerckhove en date du 28/02/22 (12h21) : une citerne surdimensionnée (100.000L) avec utilisation domestique de l'eau de pluie maximisée (wc, lessives, jardin, entretien, etc.)

Mails envoyés par la Cellule Hydrologie de la Province du Brabant Wallon (Mme de Kerckhove) : 28/02/2022, 12h21 :

« Les prescriptions sont les mêmes. Le rejet dans les égouts est à retenir en dernier recours, la logique des priorités étant 1. Infiltration, 2. Eaux de surface, 3. Égouts. Si le rejet en égout est retenu, je vous suggère de surdimensionner la citerne, ne pas prévoir de trop-plein intermédiaire (donc pas de volume exclusivement tampon) et maximiser l'utilisation domestique de l'eau (toilettes et lessive) afin de limiter le rejet d'eaux claires dans les égouts à la situation de citerne pleine. »

12. prévoir des emplacements de charge électrique pour voitures et pour vélos;

Il est prévu 17 points de recharges électrique sur le parking (cfr plan -1). La recharge de batterie vélo se fait à notre sens plutôt à l'intérieur des logements (déconseillé de laisser la batterie d'un vélo électrique 100% du temps à l'extérieur).

13. réaliser un trottoir en hydrocarboné dans la continuité du trottoir existant et sur toute la longueur du terrain du projet;

Cela n'a pas été repris dans les documents graphiques à ce jour. Le demandeur du permis se montre ouvert à cette requête dont le périmètre exact devra être défini par la commune.

14. fournir une version 3D du projet final;

Voici des images 3d complémentaires :

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de
la transformation de la ferme du Baron à Huppaye



Illustration 9: vue depuis la rue vers le projet



Illustration 10: vue aérienne depuis la rue

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye



Illustration 11: vue depuis la rue vers nouvelle entrée



Illustration 12: Vue depuis la rue vers la ferme

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye



Illustration 13: Vue depuis la venelle de desserte des nouvelles maisons vers la ferme



Illustration 14: Vue aérienne depuis la zac



Illustration 15: Vue depuis le jardin muré de la ferme



Illustration 16: vue aérienne depuis le colombier vers la cour

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de
la transformation de la ferme du Baron à Huppaye



Illustration 17: Vue aérienne depuis le parking vers les nouvelles maisons



Illustration 18: Vue depuis l'arrière des maisons neuves



Illustration 19: Vue depuis l'arrière de la ferme



Illustration 20: Vue des rangements vélos accompagnés d'une haie

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de
la transformation de la ferme du Baron à Huppaye



Illustration 21: Vue aérienne du projet



Illustration 22: Vue aérienne illustrant la zone de remblai à -1,5m

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de
la transformation de la ferme du Baron à Huppaye



Illustration 23: Façade arrière du projet



Illustration 24: Vue aérienne



Illustration 25: Vue intérieure au projet

15. réaliser les abords en matériaux drainants ;

C'est déjà le cas hors zone de roulage qui renvoient les eaux vers matériaux drainants.

16. réaliser la plantation de minimum 20 arbres à haute-tige et d'espèce indigène endéans l'année d'octroi du permis d'urbanisme ;

Le demandeur respectera cet avis.

17. ne réaliser que des plantations d'espèces indigènes ;

Le demandeur respectera cet avis.

18. respecter les distances légales de plantation ;

Le demandeur respectera cet avis.

19. respecter le droit civil des tiers.

Le demandeur respectera cet avis.

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye

Note complémentaire du demandeur Creatyf sur certains points spécifiques :

Définition de l'habitat groupé

Précision sur la note explicative jointe à la demande initiale de PU:

La notion d'habitat Groupé n'est pas normalisée et ne fait, malheureusement, toujours partie d'aucun cadre légal.

Définition proposée par Habitat et Participation asbl :

L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'auto-gestion (la prise en charge par les habitants), et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat devrait permettre l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée). Il existe autant de formes d'habitats groupés que d'habitants qui les composent. (...)

Il ne se définit ni par l'absence de jardin privatif ni par la construction en un seul corps de bâti, quadrilatère ou non. La grande majorité des habitats groupés de Wallonie sont d'ailleurs constitués de parties privées possédant un jardin privatif ainsi que de bâtis articulés en différents ensembles distincts.

Les espaces communs sont les locaux techniques, la grande salle commune, la cour de la ferme, le lieu central de rencontre autour du colombier, le jardin verger encéint, la prairie de plus d'un hectare et l'ensemble des abords. Peu d'habitats groupés possèdent autant d'espace à gérer en commun.

Articulation structurante et recul

Bref rappel de la note explicative jointe à la demande initiale de PU:

Le recul des 5 maisons neuves permet une mise en valeur de la ferme depuis la rue d'Autre-Église (et donc depuis l'entrée dans le village). Une implantation à front de rue aurait tout simplement masqué la présence de la ferme et de son colombier depuis la voirie.

L'implantation en recul permet la mise en place d'un système de circulation en croix sur le site (...)

Les nouvelles maisons sont implantées en recul de la voirie, alignées sur la façade avant du bâtiment de la grange. (...)

– Voir le développement sur le doc *Notice Explicative* –

Le caractère massif ainsi que le choix des matériaux des 5 nouvelles maisons est une réponse intégrative à la grange qu'elles prolongent.

Recul et zone de parking

Rappel de la note explicative jointe à la demande initiale de PU:

(...) Cette implantation permet de dégager une zone de parking à l'avant du site (le long de la voirie) au profit d'une circulation piétonne en cœur de site. Le principe étant de se délester de sa voiture le plus rapidement possible pour favoriser des lieux d'échanges de qualité.

Les abris à vélos

Les vélos se trouvent à l'abri des intempéries comme schématisé dans l'annexe 23. Le choix de la transparence s'est opéré suite à l'inquiétude émise sur l'aspect massif de ces abris lors de la consultation publique. Ce choix permet la libération de la vue en opposition à un espace sécurisé, fermé, opaque. La sécurisation s'opérera au moyen de systèmes de fixation aux racks de vélos.

Note accompagnant l'introduction des plans modificatifs du permis de constructions groupées de la transformation de la ferme du Baron à Huppaye

La végétalisation contre ou entre chaque abri permet de les intégrer à l'ensemble. Le choix du rechargement de batterie chez les propriétaires à l'instar de nombreux autres habitats groupés s'impose par la simplification de la gestion du système électrique. Par bornes à code ou carte par ex. pour les voitures.

L'implication sur le paysage du remblai

Les courbes de niveau et les hauteurs sont signalées sur le plan 15 (Plans généraux). Le remblai est de plus repris en coupe dans l'annexe 24B.

La hauteur maximum de 90cm au point haut va diminuant en pente douce jusqu'au relief naturel, le sol remontant dans les 2 directions. Ce léger talus sera peu perceptible en façade grâce à la végétalisation des abords et presque imperceptible à l'arrière en rejoignant et s'intégrant aux courbes de niveau naturelles.

Les conditions de consultation

Rappel de la note explicative jointe à la demande initiale de PU:

Rencontre avec le collège échevinal et CCATM (Oct. 2020)

Rencontre avec l'AWAP (Nov. 2020)

3 réunions avec la CCATM, 3 réunions avec le collège échevinal (Déc. 2020 à Mars 2022)

Réunion avec la population d'Huppaye (toute l'entité invitée par un toute boîte, Oct. 2021)

Plusieurs courriers reçus depuis, en direct ou via la commune, qui ont modifié le projet. Comme permettre le passage par la grille de la cour, abris vélos, amélioration de l'entrée de village en réponse à la ferme voisine, diminution des vues arrières, réponses visuelles des matériaux entre la grange et les nouvelles constructions, etc.