Les Jardins de Baseilles

par Nathalie Henry / 2017-06-13 18:40:46 / Belgique / 10845 / EN

Adresse : 5101 ALLéE DE FRIBOURG, ERPENT, Belgique

Densité brute : 83.34 logt/ha
Nombre d'habitants : 200 hab
Nombre d'emplois : 85 emplois
Année d'engagement du projet : 2011
Année d'achèvement du projet : 2015
Mots-clés : Quartier durable- mixité de fonction et intergénérationnelle.

2 ha

35 000 000 €

Proposé par :

Cobelba

CARTE D'IDENTITÉ

Le projet des « Jardins de Baseilles » à Erpent, situé le long d'un axe de développement prioritaire et à 3km du centre de Namur, s'articule autour du principe d'une diminution de l'impact environnemental et d'une meilleure adéquation des constructions dans leur environnement.

Une attention particulière a été accordée afin d'éviter l'imperméabilisation des sols, et favoriser le maintien de la biodiversité, en créant une majorité de toitures vertes et un espace vert au centre du projet qui récolte les eaux de pluie et de ruissellement dans un réseau hydraulique à ciel ouvert au sein même de ce parc. L'ensemble des constructions dans cet écoquartier sont pourvues de citernes à eau de pluie à usage des commodités et de l'entretien des jardins.

Le projet s'insère dans la démarche durable du Schéma Directeur du Sud Est de l'Agglomération namuroise et, plus particulièrement, dans les zones à

urbanisation prioritaire et dans les zones de classes A (à haute densité) identifiées par le même document.

La densité moyenne du projet est de 32,6 log/ha. En suivant les recommandations du Schéma Directeur, l'avant parcelle, proche de la N4, a une densité plus importante (43,6 log/ha).

Cependant, l'arrière s'adapte aux quartiers existants avec une densité de 21,5 log/ha en formant la zone tampon avec la zone résidentielle voisine.

Une mixité de fonctions permet d'assurer une convivialité et un contrôle social (commerces, bureaux, horeca, logements unifamiliaux ou collectifs, centre medical...)

Programme

- Logements
- Bureaux
- Services et commerces
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts

Méthode utilisée pour calculer l'impact CO2

The project is established in the city's first ring. It allows travel by public transport and promotes soft mobility. The mix of functions makes it possible to limit the displacements. In the immediate vicinity, we find housing, shops, offices, economic activity, school infrastructure and a health center. Buildings benefit from a PEB between A and B thanks to an optimal orientation of all the dwellings, reinforced insulation, solar panels, collective or individual gas heating (for homes), ventilation double generalized flow, etc.

Etat d'avancement du projet

- Operationelle

Type de procédure

- Permis de construire

Points remarquables

- Cadre de vie
- Développement local
- Mobilité
- Biodiversité

Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier

Fiabilité des données

Auto-déclaration

TERRITOIRE

Type de territoire

Zone d'habitat de proche périphérie

Reconversion d'un ancien poulalier

Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

CHIFFRES CLÉS

CHIFFRES CLÉS

Superficie imperméabilisée du quartier

Superficie imperméabilisée du quartier : 18 000 m²

Surface végétalisée (toitures incluses)

Surface végétalisée (toitures incluses) : 7 500 m²

Surface d'espaces publics

Surface d'espaces publics : 7 000 m²

Surface de plancher de bureaux

Surface de plancher de bureaux : 2 500 m²

Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 3 000 m²

Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 9 800 m²

Nombre de logements

Nombre de logements : 80

Espaces verts /hab

37.5

Espaces publics/hab

35

Coût total investissement HT

Coût total investissement HT : 35 000 000 € HT

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom : Cobelba sa

Type : Entreprise privée

Description générale :

Cobelba est une entreprise faisant partie du groupe Besix depuis 2007, active dans le secteur de la construction et dans la promotion immobilière. Les développements immobiliers de la société Cobelba se portent principalement sur la réalisation de quartiers durables présentant une mixité de fonction. Une attention particulière est portée au développement durable, à l'impact des projets sur notre environnement. La société Cobelba, implantée à Naninne et à Virton, fondée en 1994, s'est rapidement développée pour devenir un des principaux acteurs de la construction en Région Wallonne.
Elle occupe quelques 150 collaborateurs dont une douzaine d'ingénieurs.
Les activités de la Société se situent essentiellement dans la construction, la transformation ou l'extension de bâtiments industriels, de bâtiments publics, de bureaux, de surfaces commerciales, d'immeubles à appartements.
Dans ces derniers domaines, elle développe également des projets de promotion immobilière. Afin d'atteindre ses objectifs de qualité et de rentabilité, l'entreprise a acquis le certificat ISO 9001:2008 et, en vue d'améliorer la sécurité sur les chantiers, elle a obtenu la certification VCA.
Performance, qualité, sécurité et respect de l'humain sont les maîtres- mots de l'entreprise. Nous visons l'excellence dans la satisfaction et la reconnaissance de ses clients.

Pilotage projet

Description :

La réalisation du projet s'est faite en partenariat avec la Ville de Namur. La réalisation d'un schéma directeur sur l'ensemble du plateau a précédé la mise en oeuvre du projet. La concertation avec les riverains s'est faite principalement lors de l'élaboration du schéma directeur, majoritairement sur les thèmes de la mobilité, de la densité et de l'affectation de la zone. Les remarques ou les souhaits des riverains ont été pris en compte pour l'élaboration du projet, ce qui a

permis d'obtenir facilement les permis.

Intervenants du projet

Cobelba

Fonction : MOE

Développeur, promoteur, entrepreneur, investisseur. La société Cobelba a pris en charge le projet de A à Z.

081401421

Page entreprise dans Construction21 :

BURO5

Fonction : Agence architecture

Page entreprise dans Construction21 :

SOLUTIONS

Description :

Les développements immobiliers de la société Cobelba se portent principalement sur la réalisation de quartiers durables présentant une mixité de fonction. Une attention particulière est portée au développement durable, à l'impact des projets sur notre environnement (eau, émissions CO2, mobilité, proximité, population, etc.). Nous sommes actifs dans la réaffectation d'anciens sites industriels désaffectés.

- Gouvernance projet urbain

Entreprise :

CADRE DE VIE

Cadre de vie / densité

Le projet présente une forte densité le long de la nationale 4 (N4). Cette partie plus urbaine comprend les commerces, les bureaux, les deux restaurants, les professions libérales et une vingtaine de logements qui assurent le contrôle social. La particularité de ce projet est la gestion des parkings; en effet, sur les 110 places de parking en sous sol, 14 sont réservées au logement, 36 pour les bureaux et 60 pour les commerces. Mais pour la bonne utilisation de cet équipement, les bureaux libèrent leurs places gratuitement le soir et les jours fériés au profit des autres utilisateurs. Les espaces publics ont été étudiés en partenariat avec les services communaux. La voiture y est tolérée. La mobilité douce y a largement sa place. De nouveaux cheminements entre le nouveau et les anciens quartiers ont été aménagés pour permettre à tous d'accéder aux larges espaces communs ainsi créés. Le parc au centre du projet est d'accès public mais entretenu par les habitants. Les eaux de pluie sont récupérées soit dans les citernes pour leur réutilisation, soit dans une noue au sein du parc (avec filtration dans le sol). Les toitures végétales renforcent la biodiversité, permettent l'évaporation et la retenue d'une partie des eaux de pluie. La totalité des logements a une orientation favorable, aucun n'est implanté coté Nord. L'éco-quartier comprend 21 maisons et 56 appartements de toutes tailles, ce qui assure une diversité d'habitants. La totalité est vendue.

Densité nette

-0.01

Mixité sociale

Voir cadre de vie

Inclusion sociale et sécurité

La diversité des prix de vente des logements (en fonction de la taille et du niveau d'équipement) a permis d'atteindre une cible élargie d'habitants. Les cheminements vers les autres quartiers ont permis de créer des liens entre les anciens et les nouveaux habitants. Ceux-ci se rencontrent soit dans le parc, soit dans les commerces.

L'éclairage public a été étudié avec soin pour assurer la sécurité. Les voiries sont étroites et à sens unique, ce qui sécurise les piétons. Une partie importante de la population habitant sur le site est vigilante quand au respect des règles et des espaces publics.

Qualité de l'air ambiant et santé

La qualité de l'air est correcte car pas d'industries, hormis la circulation de la N4, importante à certains moments de la journée. Nous avons planté de nombreux arbres et espaces verts.

SOLUTIONS

Parc commun

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

% d’espaces publics

35

% de surface de bureaux

13

% de surface de commerces

15

MOBILITE

Strategie mobilité

Parking privé d'usage public est gratuit. Il est mis à disposition à l'entrée du site. Un dépose minute le long de la nationale 4 a été aménagé pour permettre aux parents de déposer les enfants sans rentrer dans les zones d'habitat au sein desquelles se trouve une importante infrastructure scolaires. On peut voir actuellement que les passages piétons vers ce collège sont fréquemment utilisés pour la plus grande joie de tous.

Parking vélo et arrêts de bus à proximité favorisent les déplacements alternatifs.

RESSOURCES

% surface imperméabilisée

90

Gestion de l'eau

Récupération des eaux de pluie pour les logements dans des citernes à eau de pluie, toitures végétales et noue au centre du parc.

Gestion des sols

pas de pollution du sol.

Gestion des déchets

De grands locaux poubelles sont implantés dans chaque immeuble avec des containers pour le tri des déchets.

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

Le projet s'implante en première couronne de la Ville. Il permet des déplacements en transports en commun et favorise la mobilité douce. La mixité de fonction permet de limiter les déplacements. A proximité immédiate, nous retrouvons des logements, des commerces, des bureaux, de l'activité économique, des infrastructures scolaires et un centre de santé. Les bâtiments bénéficient d'une PEB se situant entre A et B grâce à une orientation optimale de l'ensemble des logements, à un renforcement de l'isolation, des panneaux solaires, chauffage au gaz collectif ou individuel (pour les maisons), ventilation double flux généralisée, etc.

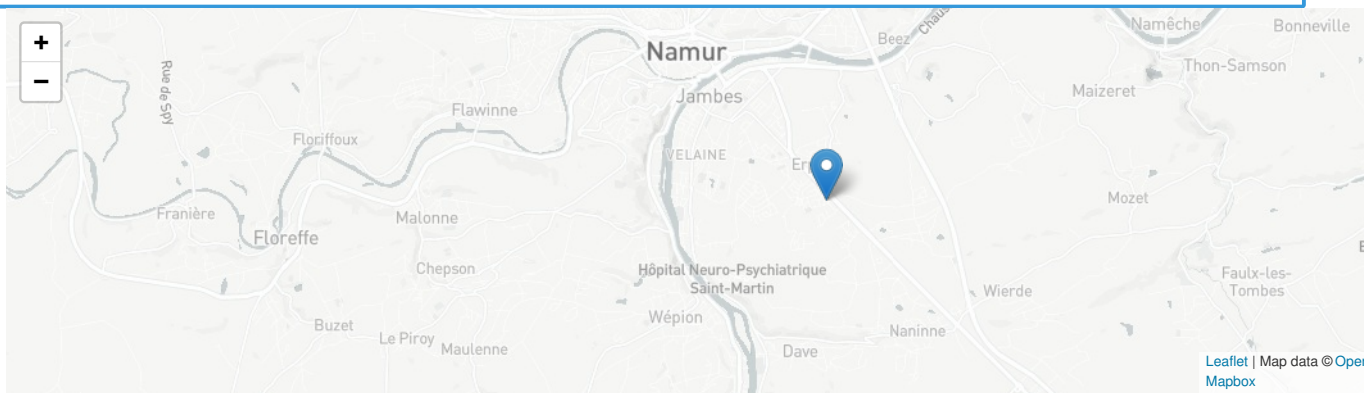
Batiment candidat dans la catégorie

Green Solutions
AWARDS

Grand Prix Ville Durable

Coup de Cœur des Internautes

PDF



Date Export : 20230309113410