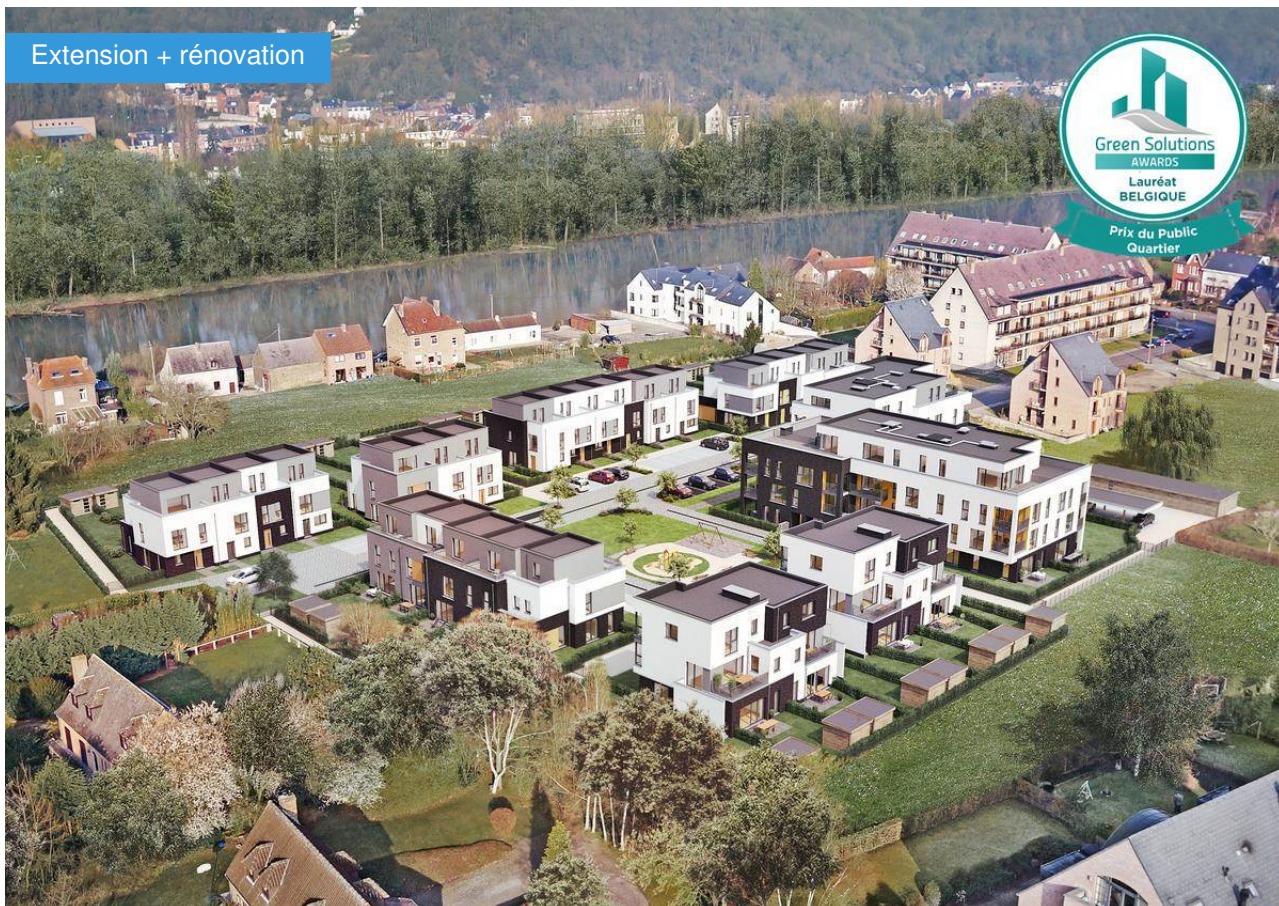


## ECO-QUARTIER DE JAMBES

par Claire Godard / 2018-06-08 15:04:10 / Belgique / 12107 / EN



Extension + rénovation

**Adresse :** 5100 RUE GAMEDA ET PLACE BRUNEHAUT - JAMBES, Belgique

**Nombre d'habitants :** 220 hab

**Année d'engagement du projet :** 2011

**Année d'achèvement du projet :** 2018

**Mots-clés :** éco-quartier, mobilité, zone Natura 2000, mixité logements, situation géographique centrale, extension urbaine,



1.79 ha



15 000 000 €

Proposé par :



Label / Certifications :



### CARTE D'IDENTITÉ

L'Éco-quartier\* de Jambes, par son implantation géographique inédite, à une centaine de mètres du bord de Meuse, propose un habitat mixte et durable de 53 logements dans un cadre d'une qualité remarquable. Ses atouts pour les habitants :

- **une situation géographique centrale.** Le quartier est situé à moins de 2 km de la gare, soit 6 minutes en vélo, et les parkings y sont gratuits. Il est particulièrement bien desservi par plusieurs lignes de bus. Il est relié par des voies spécialement aménagées à l'attention des cyclistes et traversé par des chemins collectifs réservés aux piétons et vélos. Le site est également à proximité immédiate du centre-ville de Jambes et de ses commerces.

- **des espaces verts aménagés.** Le quartier propose des espaces de détente, des terrains et aires des jeux. A deux pas se situent le parc, le château et le port d'Amée, le bois de la Vecquée et le bois brûlé ainsi que deux zones naturelles protégées, véritable poumon vert boisé abritant une flore diversifiée.
- **une architecture contemporaine,** qui allie à l'esthétique, des matériaux durables qui limitent l'impact sur l'environnement et la santé. Une attention particulière a également été apportée à la gestion des eaux et la perméabilité des sols.
- **des logements basse énergie.** L'agencement et l'orientation des bâtiments ont été étudiés pour profiter de l'apport naturel de lumière. L'isolation performante et les mitoyennetés limitent la déperdition d'énergie, ce qui a permis d'aller plus loin que les performances énergétiques imposées par la législation.
- **un environnement calme et convivial,** proposant une grande variété de logements qui répond avec souplesse aux besoins de chacun. L'agencement des lieux autour d'une place centrale arborée favorise les rencontres et créent des liens entre les habitants.

Ces valeurs essentielles contribuent avant tout au bien-être des habitants !

(\*) Le label correspond à celui des « Quartiers durables », d'après le référentiel édité par la Région Wallonne (25 critères), qui prône le respect de l'environnement et garantit l'utilisation parcimonieuse des ressources énergétiques et naturelles, grâce aux principes de construction durable adoptés. Développé par l'université de Liège, il impose le respect de minimum 20 critères sur les 25 prévus pour pouvoir être utilisé.

## Programme

- Logements
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts

## Etat d'avancement du projet

- Phase de livraison
- Operationelle

## Type de procédure

- Permis de construire

## Prescriptions et zonage particulier

- Périmètre de protection
- Zone de protection naturelle

## Points remarquables

- Cadre de vie
- Mobilité
- Ressources
- Energie /Climat

## Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier

## Label(s)

- Label Eco-Quartier

## Plus d'info

<http://www.wallonie.be/fr/publications/quartiers-durables-mode-demploi>; Analyse des critères du référentiel quartier durable réalisée par un bureau indépendant (Neo Ides).

## Fiabilité des données

Certifié tierce partie

### Type de territoire

Terrain maraîcher jamais urbanisé, situé au milieu d'un tissu urbain résidentiel et repris en zone centrale des quartiers urbains du schéma de structure communal.

Terrain plat situé sur les berges de la Meuse avec une bonne connexion au tissu urbain existant.

### Zone climatique

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

### Prix du foncier à bâtir

Prix du foncier à bâtir : 160 €/m<sup>2</sup>

### Plus d'info

<http://www.thomas-piron.eu/minisitesflash/jambes/index.php?P=>

## CHIFFRES CLÉS

### Superficie imperméabilisée du quartier

Superficie imperméabilisée du quartier : 4 250 m<sup>2</sup>

### Surface prise sur des espaces naturels et agricoles

Surface prise sur des espaces naturels et agricoles : 1,36 ha

### Surface végétalisée (toitures incluses)

Surface végétalisée (toitures incluses) : 10 100 m<sup>2</sup>

### Surface d'espaces publics

Surface d'espaces publics : 2 180 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 500 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 7 700 m<sup>2</sup>

### Nombre de logements

Nombre de logements : 58

### Espaces verts /hab

45.91

### Espaces publics/hab

9.91

### Coût total investissement HT

Coût total investissement HT : 12 000 000 € HT

## Porteur de projet

**Nom :** Thomas & Piron Bâtiment

**Type :** Entreprise privée

### Description générale :

Forte de plus de 40 années d'expérience, de 20.000 logements (maisons neuves, appartements neufs et logements rénovés), de plus de 1.500 collaborateurs et affichant un chiffre d'affaires dépassant les 330.000.000 d'euros en 2015, Thomas & Piron se positionne plus que jamais comme le leader des développeurs - constructeurs de logements en Wallonie et au Grand-Duché de Luxembourg. Thomas & Piron Home construit principalement des maisons unifamiliales et des petites résidences. Afin de répondre à un marché en réel développement, Thomas & Piron Home a créé en 2011 la marque Tom Wood qui construit aujourd'hui des maisons à ossature bois. Thomas & Piron Bâtiment est actif dans la construction d'immeubles de logements, mais également de maisons de repos, bureaux, surfaces commerciales ainsi que dans les grands projets et les partenariats publics privés. Le Groupe dispose également d'un département rénovation – Thomas & Piron Rénovation implanté depuis 2016 dans un nouveau bâtiment à Wanlin - et développe sa stratégie de croissance en France, au Maroc et au Kenya. L'organisation performante de la société permet au groupe Thomas & Piron d'être compétitif en termes de délais, de prix et de placer la qualité au cœur de ses priorités. Thomas et Piron Home et Thomas et Piron Rénovation sont agréés en catégorie D classe 6. TP Bâtiment est agréé en catégorie D classe 8 et certifiée ISO 9001, 14001 et VCA. Ces agréments garantissent une solide capacité financière, économique, et des compétences techniques suffisantes.

## Pilotage projet

### Description :

Mené d'un bout à l'autre par Thomas & Piron Bâtiment, mais en concertation permanente avec les autorités communales pour développer un projet qualitatif en dérogation à l'aménagement "cité dortoir" qui était prévu dans le plan communal d'aménagement.

## Intervenants du projet

Wauters Thomas

**Fonction :** Promoteur

Développeur et promoteur du projet

t.wauters@thomas-piron.eu

Page entreprise dans Construction21 :



Thomas & Piron Bâtiment sa

<http://www.thomas-piron.eu/fr/>

## SOLUTIONS

- Gouvernance projet urbain

Entreprise :



Ville de Namur

Entreprise :

Entreprise :



neo&ides

Emmanuel Bouffieux Architecte - BAEB

- Gouvernance projet urbain

## Cadre de vie / densité

Architecture contemporaine et dense (pour une utilisation parcimonieuse du territoire) tout en conservant un quartier à taille humaine et en limitant les vues directes entre bâtiments.

Connecté à la ville en étant directement le long de la Meuse et à proximité de nombreux espaces verts et réserves naturelles.

## Densité nette

-0.03

## Mixité sociale

Amenée par la diversité du type de logements (maisons unifamiliales & appartements), de leur taille (de 1 à 4 chambres) et la présence d'immeubles "kangourou" intergénérationnels.

## Inclusion sociale et sécurité

Situé en cul-de-sac avec voiries à vitesse limitée pour donner la priorité à la promenade et aux vélos.

## SOLUTIONS

- Densification urbaine
- Sécurité

## DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### Développement local

*Bien que le projet en lui-même ne génère aucun développement économique direct, il s'intègre parfaitement dans la zone globale de développement et dans la politique économique initiée par les pouvoirs locaux.*

*Le maintien des commerces en zone urbaine n'a de sens que s'il y a du logement à proximité. Dans ce contexte, et pas sa localisation, l'Eco-Quartier vient renforcer le noyau de vie existant.*

*Dans la réflexion sur le l'Eco-Quartier, les enjeux du schéma de structure de la Ville de Namur ont bien été pris en compte, notamment la reconquête par un habitat permanent des quartiers urbains périphériques, tout en garantissant la capacité de développement économique de la Ville.*

*A ce stade, un appartement est en voie de transformation pour y accueillir les activités d'un cabinet dentaire.*

### % d'espaces publics

12

## MOBILITE

### Strategie mobilité

Possibilité de circuler en voiture sur le site mais à vitesse limitée pour laisser la part belle aux vélos et aux piétons.

Le site est en connexion directe avec le chemin de halage de la Meuse.

Plusieurs chemins piétons dans le site.

Les emplacements de parking sont limités à 1 par logement, contrairement au parking vélos qui sont au nombre de 2 par logement.

Le site est à proximité des lignes de bus structurantes permettant un lien direct avec le centre-ville.

Gare locale à proximité et gare structurante à moins de 2 km.

## SOLUTIONS

- Transports doux
- Transport collaboratifs
- Gestion stationnement

Entreprise :

## NUMÉRIQUE

### SOLUTIONS

Entreprise :

## RESSOURCES

### % surface imperméabilisée

24

#### Gestion de l'eau

Site imperméabilisé au minimum (voiries) pour un maximum d'infiltration directe.

Pour le reste, temporisation de l'eau en toiture et récupération de l'eau pour l'entretien des espaces verts.

#### Gestion des sols

Site non pollué, terres de culture.

Les terres excavées pour les sous-sols ont servi de remblais dans un projet à quelques centaines de mètres pour limiter l'impact écologique de leur transport par camion.

#### Gestion des déchets

Collecte sélective mutualisée pour les appartements.

Collecte sélective individuelle pour les maisons.

### SOLUTIONS

- Gestion de l'eau
- Gestion des sols
- Gestion des déchets

## BIODIVERSITE

### Biodiversité et milieux naturels

Site entouré de diverses réserves naturelles.

Renforcement du maillage vert par l'intégration de plantations au sein du projet, que ce soit en domaine privé ou public.

Plantes indigènes et non invasives, dont certaines essences fruitières. Ces plantes ont été sélectionnées dans les 5 structures végétales: herbacés, massifs fleuris, buissons, arbres isolés et massifs arborés.

### SOLUTIONS

Description :

- Gestion espaces naturels

## ENERGIE/CLIMAT

## Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

Architecture compacte pour limiter les surfaces de déperdition et privilégier la mitoyenneté.

Organisation du bâti pour profiter au mieux de l'apport solaire et éviter les ombres portées entre bâtiments.

## Sobriété énergétique

Toutes les maisons sont énergétiquement plus performantes que ce que la législation n'impose pour limiter les consommations.

## SOLUTIONS

- Adaptation changement climatique

## BATIMENTS

### Batiments

Architecture moderne et structure rationnelle pour limiter la consommation des matériaux (épaisseur des dalles, quantité d'armatures,...).

De plus, pour chaque variante étudiée, une réflexion a été opérée pour sélectionner les matériaux les moins consommateurs en énergie grise et les moins producteurs de poussières ou composants volatils lors de leur mise en oeuvre et leur cycle de vie.

## Concours

### Raisons de la candidature au(x) concours

**La mobilité** : le projet est situé à moins de 2km d'une gare IC disposant d'un parking vélo et voiture gratuit. Il est particulièrement bien desservi par plusieurs lignes de bus (plus de 120 bus/jour dans chaque direction). Les divers bâtiments du quartier sont reliés par des voies spécialement aménagées à l'attention des cyclistes et par des chemins collectifs uniquement réservés aux riverains (chemins piétons et voiries de type partagées avec vitesse limitée à 20km/h). Une seule voie unique et directe relie le quartier au centre-ville.

**La densité du logement** : 58 logements sur une surface nette de 0,82ha, soit une densité nette de 70,8log/ha. Ces logements sont répartis en 3 résidences d'appartements 1 à 3 chambres, 2 immeubles pour un total de 8 appartements intergénérationnels et 23 maisons unifamiliales (plus de 10% de logements adaptables).

Les espaces partagés n'ont pas été oubliés; l'éco-quartier s'organise autour d'une place centrale et propose des espaces de détente, des terrains et aires de jeux, des places de parking privées et publiques ainsi qu'un parking vélo de 83 places.

**Les potentialités du projet au niveau de la mixité fonctionnelle**: 20 fonctions répertoriées dans un périmètre proche, 1 école dans le quartier et de nombreux services de proximité.

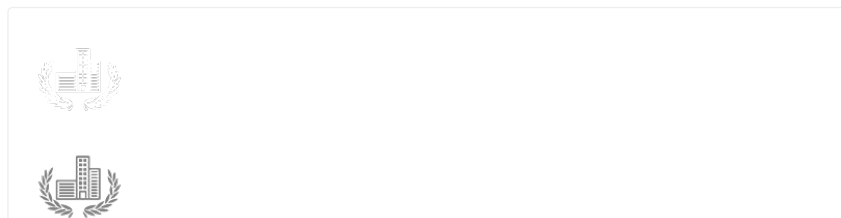
**La réflexion sur les ressources**: l'architecture contemporaine esthétique du quartier a intégré des matériaux durables (ex : faible teneur en composants organiques volatiles) et qui contiennent des matières recyclées ou recyclables pour limiter l'impact sur le l'environnement à long terme. Même lors du terrassement, les surplus en terre ont été réutilisés sur un projet à proximité pour limiter l'impact écologique de leur transport.

Les logements sont à 83% mitoyens et respectent les standards PEB2017 en matière de besoins de chauffage et d'énergies renouvelables. L'agencement et l'orientation des bâtiments ont été étudiés pour profiter de l'apport naturel de lumière.

**Le respect des milieux naturels** : Les réseaux séparatifs permettent la récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, tels que l'arrosage. La perméabilité (parfois –semi) des sols favorise l'infiltration et l'approvisionnement des nappes phréatiques, notamment grâce aux chemins en dolomie pour les piétons (61% de surfaces perméables) et au bassin d'orage qui permettent de limiter le débit rejeté dans les égouts.

Le projet est en lisière de Meuse, à deux pas de deux zones naturelles protégés et dans la réflexion environnementale sur l'intégration du quartier, le choix d'espèces indigènes et non invasives pour les espaces verts s'est imposé tout naturellement.

### Batiment candidat dans la catégorie



Grand Prix Ville Durable



Coup de Cœur des Internautes



Date Export : 20230311143502